



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

U.A.T. EFORIE
REGISTRUL
NR. 313 DATA 24 09 2025

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii imobilului compus din locuinta si teren aferent
situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr.3

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- Cererea nr. depusa de Chiriac Victorela-Alina;
- Contractul de inchiriere al locuintei nr. 16/23.10.2013, cu modificarile ulterioare;
- H.C.L.nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile (terenuri si/sau cladiri) aflate in domeniul privat al Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 3412 si Anexa 2 nr. inventar 60;
- Plan de situatie si releveu locuinta intocmite de PFA Bordea Andreea-Elena 05.09.2025;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 250/2007 – Norme metodologice privind aplicarea unitara a Legii nr. 10/2001;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 alin (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE

Art.1. Se aproba oportunitatea vanzarii directe a locuintei situata in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 3, conform prevederilor art. 42 alin (3) din Legea nr. 10/2001 coroborat cu prevederile art. 9 alin (1) din Legea nr.112/1995, beneficiara a dreptului de preemtiune fiind Chiriac Victorela-Alina - CNP 2790110132802.

Art.2. Se aproba emitere comanda catre evaluator autorizat pentru calcularea pretului de vanzare al locuintei specificata la art.1 dupa intocmirea cadastrului imobilului.

Art.3. Se aproba oportunitatea vanzarii directe a terenului aferent locuintei specificata la art.1., in suprafata de 56 mp - domeniu privat al Orasului Eforie, identificat conform plan de situatie anexat, beneficiara fiind Chiriac Victorela-Alina - CNP 2790110132802.



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

Art.4. Se aproba emitere comanda catre evaluator autorizat pentru calcularea pretului de vanzare a terenului specificat la art.3 dupa intocmirea cadastrului imobilului.

Art.5. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul orasului.

Art.6. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

Red. I.S.M./2ex.
septembrie 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 aprobarea oportunitatii vanzarii imobilului locuinta si teren aferent situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 3

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

- Cererea nr. depusa de Chiriac Victorela-Alina;
- Contractul de inchiriere al locuintei nr. 16/23.10.2013, cu modificarile ulterioare;
- H.C.L.nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile (terenuri si/sau cladiri) aflate in domeniul privat al Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/2020, privind completarea si actualizarea bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Orasului Eforie, Anexa 1, nr. inventar 3412 si Anexa 2 nr. inventar 60;
- Plan de situatie si relevu locuinta intocmite de PFA Bordea Andreea-Elena 05.09.2025;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Articolul 42

(1) Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la [cap. III](#) nu se restituie persoanelor îndreptăţite rămân în administrarea deţinătorilor actuali.

(2) Imobilele cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, prevăzute la [alin. \(1\)](#), se pot înstrăina potrivit legislaţiei în vigoare. Deţinătorii cu titlu valabil la data intrării în vigoare a prezentei legi au drept de preemţiune.

(3) Imobilele cu destinaţia de locuinţe, prevăzute la [alin. \(1\)](#), pot fi înstrăinate potrivit legislaţiei în vigoare, chiriaşii având drept de preemţiune.

Decizie de admitere: [HP nr. 81/2017](#), publicată în Monitorul Oficial nr. 49 din 18 ianuarie 2018: În interpretarea şi aplicarea dispoziţiilor [art. 42 alin. \(3\) din Legea nr. 10/2001](#) privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, pe lângă dreptul de preemţiune, chiriaşii au şi dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinaţia de locuinţe, drept prevăzut de [art. 9 alin. \(1\) din Legea nr. 112/1995](#) pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare.

(4) Sumele încasate ca urmare a vânzării imobilelor prevăzute la [alin. \(3\)](#) vor alimenta fondul prevăzut la [art. 13 alin. 6 din Legea nr. 112/1995](#).

- H.G. nr. 250/2007 – Norme metodologice privind aplicarea unitara a Legii nr. 10/2001; **42.1.** Potrivit alin. (1) al art. 42 din lege, imobilele care nu au fost restituite în natură (este singura variantă posibilă) potrivit legii rămân în administrarea deţinătorilor actuali.

Regimul de tratare al acestora este diferit în funcţie de natura imobilului.

A. Astfel, pentru imobilele cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, care au fost calificate ca fiind preluate cu titlu, dar pentru care s-a decis că restituirea în natură nu este posibilă, se instituie vocaţia deţinătorului actual de a le cumpăra. Această vocaţie nu este posibilă decât pentru entităţile care au în administrare sau deţin cu chirie astfel de bunuri şi care, în raport de statul proprietar, pot opta pentru cumpărarea lor de la acesta.

B. Pentru imobilele cu destinaţia de locuinţe, care nu s-au restituit în natură, deţinătorul actual dobândeşte vocaţia de a le înstrăina către chiriaşi, însă această înstrăinare se va face potrivit legislaţiei în vigoare, respectiv potrivit prevederilor [Legii nr. 112/1995](#), cu modificările ulterioare, şi [Legii nr. 10/2001](#), republicată, cu modificările ulterioare, cu menţiunea că preţul de vânzare al locuinţelor se va stabili potrivit [Criteriilor nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992](#) privind stabilirea şi evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăţilor comerciale cu capital de stat, elaborate de Ministerul Finanţelor şi Ministerul Lucrărilor Publice şi Amenajării Teritoriului, cu completările



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

ulterioare (act normativ la care se face trimitere în Normele metodologice privind aplicarea [Legii nr. 112/1995](#) pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicate), care se va indexa la zi cu indicele de inflație (soluția se impune prin similitudine cu modalitatea de despăgubire a proprietarilor în condițiile legii, aceasta fiind semnificația sintagmei "legislația în vigoare").

42.2. Se recomandă ca aplicarea prevederilor alin. (2) și (3) ale art. 42 din lege să se facă numai după soluționarea definitivă a procedurilor administrative generate de aplicarea legii. În cazul în care procedura administrativă a fost urmată și de una jurisdicțională, aplicarea prevederilor alin. (2) și (3) ale art. 42 din lege se va face numai după epuizarea acesteia, respectiv după rămânerea definitivă și irevocabilă a hotărârii judecătorești, în ipoteza în care contestația formulată potrivit art. 26 alin. (3) din lege a fost respinsă.

- Legea nr. 112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;

- HG nr. 20/1996 privind apobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;

Articolul 37

În situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege.

- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;

- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;

Articolul I

Articolul 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 259 din 20 decembrie 1991, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și va avea următorul cuprins: Articolul 6 (1) Terenurile stabilite potrivit art. 1 se evaluează la valoarea de piață, pe baza rapoartelor de evaluare întocmite, conform standardelor în vigoare, de evaluatori autorizați, atestați conform legii, ale căror servicii vor fi achiziționate în conformitate cu prevederile art. 38, 39 și 215 din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Articolul II

La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă:

....

b) articolele 17, 18 și 19 din Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, aprobate de Ministerul Economiei și Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 54 din 31 martie 1992, cu modificările și completările ulterioare.

- Decizia Înaltei Curți de Casatie și Justiție nr. 3/2017;

În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicată, stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească



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

proprietatea şi asupra terenului aferent acesteia şi să solicite, în caz de refuz, pe calea acţiunii în justiţie, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

- art.354, 355 şi 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Articolul 354

Domeniul privat

(1) Domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor şi care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unităţile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Articolul 355

Regimul juridic al proprietăţii private a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se află în circuitul civil şi se supun regulilor prevăzute de [Legea nr. 287/2009, republicată](#), cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Articolul 363

Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzute la [art. 334-346](#), cu respectarea principiilor prevăzute la [art. 311](#), cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Se propune:

- aprobarea oportunitatii vanzarii directe a locuintei situata in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 3, conform prevederilor art. 42 alin (3) din Legea nr. 10/2001 coroborat cu prevederile art. 9 alin (1) din Legea nr.112/1995, beneficiara a dreptului de preemtiune fiind Chiriac Victorela-Alina - CNP 2790110132802;
- aprobarea oportunitatii vanzarii directe a terenului aferent locuintei specificata la art.1., in suprafata 56 mp - domeniu privat al Orasului Eforie, identificat conform plan de situatie anexat, beneficiara fiind Chiriac Victorela-Alina - CNP 2790110132802;
- emitere comanda pentru intocmire rapoarte de calculatie si de evaluare dupa intocmirea cadastrului imobilului.

Din punct de vedere tehnic, raportul S.A.D.P.P. este favorabil.

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

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

MANEA Daniel

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

REFERAT DE APROBARE

la proiect de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii imobilului locuinta si teren aferent
situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 3

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

- Cererea nr. depusa de Chiriac Victorela-Alina;
- Contractul de inchiriere al locuintei nr. 16/23.10.2013, cu modificarile ulterioare;
- H.C.L.nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile (terenuri si/sau cladiri) aflate in domeniul privat al Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 3412 si Anexa 2 nr. inventar 60;
- Plan de situatie si releveu locuinta intocmite de PFA Bordea Andreea-Elena 05.09.2025;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 250/2007 – Norme metodologice privind aplicarea unitara a Legii nr. 10/2001;
- Legea nr.112/1995 privind pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 20/1996 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii 112/1995;
- Criteriile nr. 2.665/1C/311 din 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărâre nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Decizia Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr. 3/2017;
- art.354, 355 si 363 alin (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Se propune:

- aprobarea oportunitatii vanzarii directe a locuintei situata in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 3, conform prevederilor art. 42 alin (3) din Legea nr. 10/2001 coroborat cu prevederile art. 9 alin (1) din Legea nr.112/1995, beneficiara a dreptului de preemtiune fiind Chiriac Victorela-Alina - CNP 2790110132802;
- aprobarea oportunitatii vanzarii directe a terenului aferent locuintei specificata la art.1., in suprafata 56 mp - domeniu privat al Orasului Eforie, identificat conform plan de situatie anexat, beneficiara fiind Chiriac Victorela-Alina - CNP 2790110132802;
- emitere comanda pentru intocmire rapoarte de calculatie si de evaluare dupa intocmirea cadastrului imobilului.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatare si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii imobilului locuinta si teren aferent situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 3.

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

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

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

Plan de situatie
Scara 1 : 200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului :
	446 mp	Loc. Eforie Sud, Str. Negru Voda, Nr. 3 (lot 934 din Parcelarea Movila Techinghiol)
Cartea funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		EFORIE

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de foloarea	Suprafata (mp)	Mentii
Lot 1	CC	87 mp	Imobil delimitat de garduri si constructii: gard plasa pct. 10-11-12 gard beton si fier pct. 12-13-24 gard beton pct. 24-25-26-27
Lot 2	CC	56 mp	gard lemn pct. 32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-21-22
Lot 3	CC	303 mp	limita constructie pct. 3-4-5-6-7-8-9,17-16-15-14-3-4-5-6-22-23, 20-19, 27-28-29-30 fara gard intre pct.1-2,13-14,17-18-19,20-21 31-32
Total		446 mp	

B. Date referitoare la constructii			
Cod.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	54 mp	Locuinta P - Supraf. constr. desf. S = 54 mp Proprietar C1 : Chiriac Silvia Geta si Chiriac Victorela Alina
C2	CL	35 mp	Locuinta P - Supraf. constr. desf. S = 35 mp Proprietar C2 : Oras Eforie Chiriac C2 : Chiriac Victorela Alina
C3	CA	112 mp	Anexa P - Supraf. constr. desf. S = 112 mp Proprietar C3 : Chiriac C3 :
C4	CA	14 mp	Anexa P - Supraf. constr. desf. S = 14 mp Proprietar C4 : Chiriac C4 :
Total		215 mp	

Suprafata totala masurata imobil S = 446 mp
Suprafata din acte imobil S = -

EXECUTANT: PFA BORDEA-ANDREEA-ELENA

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

SERIA RO-C1-F NR. 0186

CATEGORIA B

Semnatura si stampila

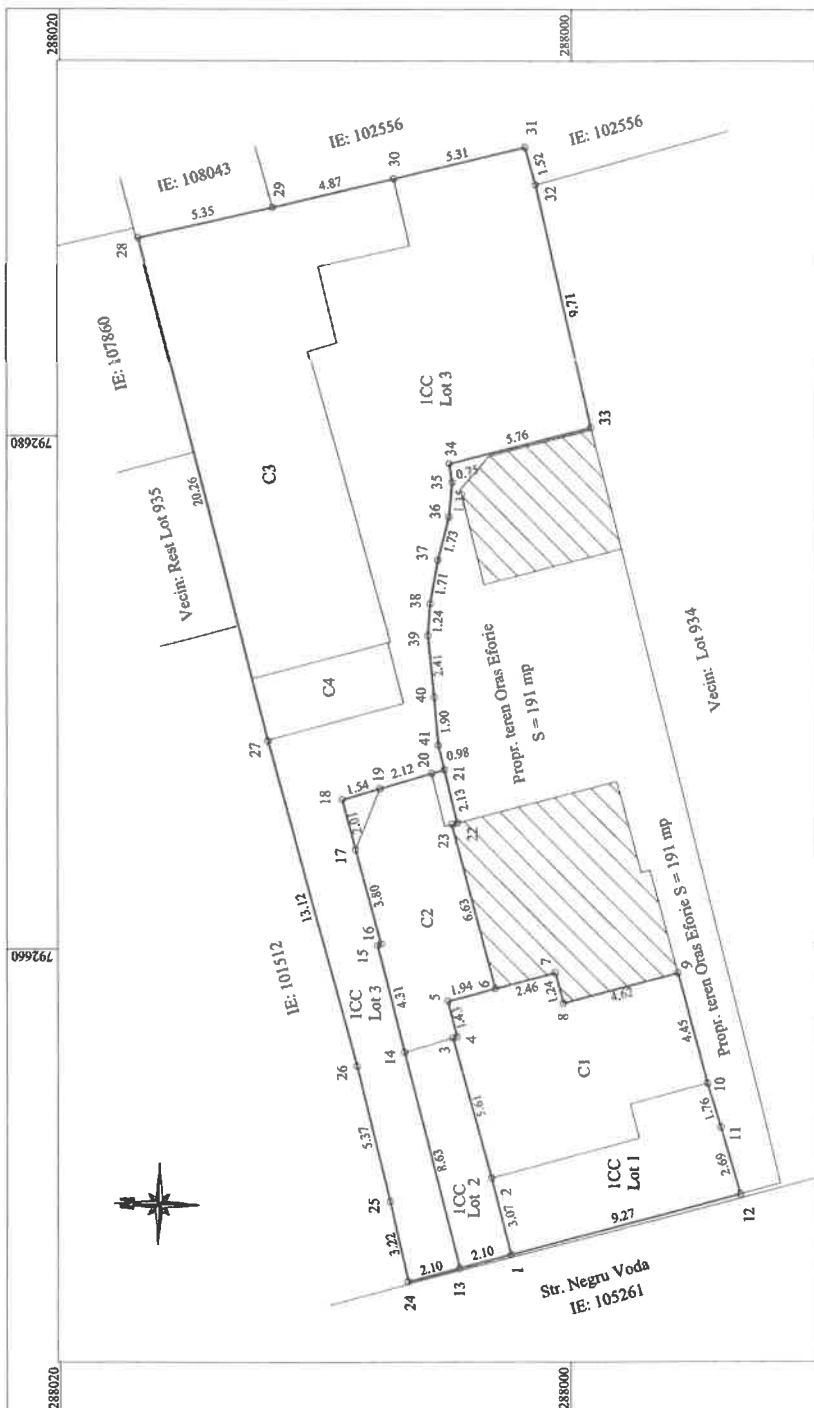
Data: 03.09.2025

Digitally signed by
BORDEA-ANDREEA-
ELENA

Date: 2025.09.05 14:48:14

+03'00"

BORDEA-
ANDREEA-
ELENA



LOT 3			
nr	pot	X [m]	Y [m]
24	288006.434	792647.112	792647.112
25	288007.162	792650.245	792650.245
26	288008.447	792655.463	792655.463
27	288011.917	792668.112	792668.112
28	288016.963	792687.735	792687.735
29	288011.744	792688.923	792688.923
30	288007.008	792690.048	792690.048
31	288001.837	792691.276	792691.276
32	288001.420	792689.811	792689.811
33	287999.233	792689.349	792689.349
34	288004.812	792678.913	792678.913
35	288004.694	792678.175	792678.175
36	288004.827	792676.833	792676.833
37	288005.266	792675.161	792675.161
38	288005.566	792673.477	792673.477
39	288005.656	792672.237	792672.237
40	288005.410	792669.838	792669.838
41	288005.248	792667.949	792667.949
42	288005.013	792666.997	792666.997
21	288005.511	792666.853	792666.853
19	288007.544	792666.267	792666.267
18	288009.019	792665.842	792665.842
17	288008.497	792663.902	792663.902
16	288007.508	792660.229	792660.229
15	288007.646	792660.171	792660.171
14	288006.585	792655.992	792655.992
13	288004.405	792647.642	792647.642
S = 303 mp			

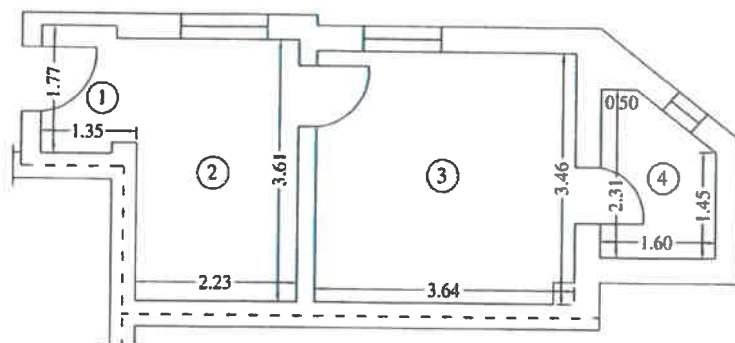
LOT 2			
nr	pot	X [m]	Y [m]
1	288002.377	792648.173	792648.173
13	288004.405	792647.642	792647.642
14	288006.585	792655.992	792655.992
15	288007.646	792660.171	792660.171
16	288007.508	792660.229	792660.229
17	288008.497	792663.902	792663.902
18	288009.019	792665.842	792665.842
19	288007.544	792666.267	792666.267
20	288005.511	792666.853	792666.853
21	288005.013	792666.997	792666.997
22	288004.503	792664.929	792664.929
23	288004.711	792664.875	792664.875
6	288003.007	792658.467	792658.467
5	288004.879	792657.972	792657.972
4	288004.514	792656.591	792656.591
3	288004.680	792656.543	792656.543
2	288003.153	792651.143	792651.143
S = 56 mp			

LOT 1			
nr	pot	X [m]	Y [m]
1	288002.377	792648.173	792648.173
2	288003.153	792651.143	792651.143
3	288004.680	792656.543	792656.543
4	288004.514	792656.591	792656.591
5	288004.879	792657.972	792657.972
6	288003.007	792658.467	792658.467
7	288000.627	792659.097	792659.097
8	288000.311	792659.902	792659.902
9	287995.344	792659.085	792659.085
10	287994.685	792654.786	792654.786
11	287994.163	792653.102	792653.102
12	287993.404	792650.518	792650.518
S = 87 mp			

RELEVEU LOCUINTA C2 PARTER

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului		Adresa imobilului:	
		Loc. Eforie Sud, Str. Negru Voda, Nr. 3 - Lot 2 (lot 934 din Parcelarea Movila Techirghiol)	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	EFORIE
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	2.3
2	Camera	8.1
3	Camera	12.5
4	Baie	3.2
Suprafata utila S = 26.1 mp Suprafata totala S = 26.1 mp		
Executant: PFA Bordea Andreea-Elena		Data: 15.09.2025
CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-CT-F NR. 0186 CATEGORIA B (semnatura, stampila)		
		
Receptionat,		Data:
(semnatura, parafa)		

ACT ADIȚIONAL NR. 160/20.09.2019
La contractul de închiriere nr. 16 din 23.10.2013

-Obiectul contractului: închiriere spațiu locativ cu destinația de locuință .

-Părți:

- Oraș Eforie în calitate de Proprietar reprezentat, potrivit HCL nr. 244/28.11.2018 , prin SC EFO URBAN SRL, în calitate de administrator al fondului imobiliar aparținând domeniului public/ privat din patrimonial Orașului Eforie,
- Nedelea Victorela-Alina în calitate de chiriaș din localitatea Eforie Sud, str. Negru Vodă nr. 3, jud. Constanța.

Potrivit dispozițiilor Hotărârii nr. 171 din 29.08.2019 a Consiliului Local Oraș Eforie, contractul de închiriere nr.16 din 23.10.2013, se modifică, respectiv se completează, după cum urmează:

Art.1. Se modifică art. 1,alin.3 din contractul de închiriere nr.16/23.10.2013 astfel :
Durata contractului este până la data de 29.08.2024.

Art.2. Alin(2) al cap. IV din contract ,privitor la "Nulitatea si rezilierea contractului" se completează astfel:

"Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la cererea locatorului atunci când:

In cazul în care locuința închiriată face obiectul unei revendicări pe cale administrativă sau judecătorească, în momentul soluționării revendicării, chiriașul se obligă să lase în deplină proprietate si posesie spațiul închiriat ca urmare a notificării, potrivit legislației în vigoare, fără a fi necesară îndeplinirea altor formalități și fără ajutorul instanței judecătorești privitor la reziliere, locatorul neputându-se prevala de nici un drept împotriva locatorului".

Art.3 Se modifică în mod corespunzător "Fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare ".

Art.4. Celelalte clauze ale contractului de închiriere nr. 16 din 23.10.2013, rămân neschimbate.

Art.5. Prezentul act adițional a fost încheiat în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR – ORAȘUL EFORIE,
Prin - EFO URBAN S.R.L. EFORIE

Administrator,
Cojea Florian

Intocmit/Red.
Spătaru Astefănoaică Mihaela

Chiriaș,

Nedelea Victorela-Alina

Nedelea

Fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținute
Locatar Nedelea Victorela-Alina
Strada Negru Vodă nr. 3, Eforie Sud, județul Constanta

Categoria suprafețelor	Suprafața (mp)	Tariful de bază (lei/mp) HG nr.310/28.03.2007* (rata inflației)	Rang oraș	Valoarea totală
Suprafața locuibilă	19.34	1.19 (0.84)	2.50	57.54
Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinetei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC	9.68	0.47 (0.34)	2.50	11.37
Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor	10.37	0.27 (0,19)	2.50	7.00
Suprafața garajelor		1.27	2.50	
Suprafața dotărilor speciale: piscină, saună, seră, cramă și altele asemenea				
Suprafața anexelor gospodărești aferente locuințelor din mediul rural				
Suprafața terenului aferent suprafeței locative	87.00	0.04 (0,03)	2.50	8.70
Total				84.61

PROPRIETAR – ORAȘUL EFORIE,
Prin - EFO URBAN S.R.L. EFORIE

Administrator,
Cojea Florian

Intocmit/Red.
Spătaru A. Mihaela



Chiriaș,

Nedelea Victorela-Alina

Nedelea

„EFO PUBLISERV” S.A.
EFORIE SUD
Str.Serei nr.1, jud.Constanța
RO 31182620, J13/266/2013
Tel.0241748890/fax.0241748930

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafetele cu destinatie de locuintă
Nr.16 din 23.10.2013

Între “EFO PUBLISERV” S.A. , în calitate de administrator, cu sediul în localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 1, , judetul Constanta, avand Codul Unic de Inregistrare **RO 31182620** si numar de ordine în registrul comertului **J13/266/2013** reprezentată prin director general Iacob Loredana Giorgiana, în baza H.C.L nr. 98/26.04.2013 si H.C.L. nr. 149/23.08.2013

si

Dl./Dna. **NEDELEA VICTORELA - ALINA** cu domiciliul în localitatea **Eforie Sud** , str. **Negru Vodă**, nr.3 , bl. - , sc. - , et. - , ap. - , Judetul **Constanta** , legitimat/legitimată cu buletinul/carta de identitate seria **KT** nr. **553158** CNP **2790110132802**, eliberat/eliberată la data de **10.03.2006** , a intervenit prezentul contract de închiriere.

I. Obiectul închirierii

1.1. Primul, în calitate de administrator, închiriază, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din localitatea **Eforie Sud** , str. **Negru Vodă** nr. **3** , bl. - , sc. - , et. - ap. - , judetul **Constanta**, compusă din 2 camere în suprafată de **19.34 m²** (cameră **12,59 m²**, cameră **6.75m²**, cameră m², cameră m²), dependinte în suprafată de **20.05 m²** (baie **3.22 m²**, bucătărie **3.08 m²**, Wc **3.38 m²**, debara m², cămară m², oficiu m², hol ... m², pod m², magazie **10.37**, boxă m²) si curte (grădină) **56 m²**, terasă m², folosite în exclusivitate si **31 m²**, folosite în comun.

Locuinta care face obiectul închirierii va fi folosită de chirias si de familia sa compusă din:

1. **NEDELEA VICTORELA-ALINA**

2. **NEDELEA COSTEL**

- titular,

- soț,

3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____
8. _____
9. _____

1.2. Locuinta descrisă la cap. I se predă în stare de folosintă, cu instalatiile si inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire încheiat între subsemnatii, care face parte integrantă din prezentul contract.

1.3. Termenul de închiriere este *de 5 (cinci) ani* - conform O.U.G. nr.44/2009 cu începere de la data de **23.10.2013** până la data de **08.04.2014**.

1.4. La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

II. Chiria aferentă locuintei ce face obiectul contractului

15

2.1. Chiria lunară este de **39.16 lei**, calculată în conformitate cu prevederile legale. Chiria se datorează începând cu data de **23.10.2013** și se achită în numerar, la casieria EFO PUBLISERV S.A., până la **sfârșitul** fiecărei luni, pentru luna în curs.

2.2. La data încheierii prezentului contract chiriasul a achitat administratorului, cu anticipatie, suma de - lei, reprezentând chiria aferentă locuinței pe o perioadă de _____ luni.

2.3. Pe durata închirierii cuantumul chiriei se va putea modifica în următoarele situații în care părțile cad de acord: în funcție de indicele inflației.

2.4. Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriasului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

2.5. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

III. Obligatiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

3.1. Administratorul se obligă:

- să predea chiriasului locuința în stare normală de folosință;
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii, pe toată durata închirierii locuinței;
- să întretină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fatadă, împrejurimi, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întretină în bune condiții instalațiile comune, proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.).

3.2. Chiriasul se obligă:

- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- să predea proprietarului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței.

IV. Nulitatea și rezilierea contractului

4.1. Sunt nule de drept clauzele incluse în contract, care:

- obligă chiriasul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriasilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;

- prevăd responsabilitatea colectivă a chirieșilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;
- impun chirieșilor să facă asigurări de daune;
- exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.



4.2. Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea chirieșului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea locatorului, atunci când:

- chirieșul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
- chirieșul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- chirieșul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- chirieșul nu a respectat clauzele contractuale.
- chirieșul nu a folosit locuința timp de 3 luni consecutiv, fără anunțarea administratorului, conform H.C.L. 130/31.05.1999;
- în cazul în care locuința închiriată face obiectul unei revendicări pe cale administrativă sau judecătorească, în momentul soluționării revendicării, chirieșul se obligă să lase în deplină proprietate și posesie spațiul închiriat ca urmare a notificării, potrivit legislației în vigoare, fără a fi necesară îndeplinirea altor formalități și fără ajutorul instanței judecătorești privitor la reziliere, locatorul neputându-se prevala de niciun drept împotriva locatorului.

4.3. Evacuarea chirieșului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data executiei efective a hotărârii de evacuare.

4.4. Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

V. Alte clauze convenite între părți

.....

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, 23.10.2013 în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Administrator
 S.C. EFO PUBLISERV S.A.

Director general,

Fond locativ,

Pentru legalitate,

[Signature]

[Signature]

Chirieș,

Sunt de acord ca după realizarea documentației cadastrale să se încheie act adițional conform documentației cadastrale

[Signature]