



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

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ŞI PRIVAT

U.A.T. EFORIE
REGISTRUL PH
NR. 314 DATA 24 09/ 2025

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii imobilului compus din locuinta si teren aferent
situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Avram Iancu, nr. 16

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- Cererea nr. 9867/2024 depusa de Iacob Georgeta;
- Contractul de inchiriere al locuintei nr. 683/08.07.2025;
- 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 3075 si Anexa 2 nr. inventar 1;
- Plan de situatie si releveu locuinta intocmite de PFA Bordea Stefan in 30.05.2025;
- 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. Avram Iancu, nr. 16, 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 Iacob Georgeta - CNP 22531101132817.

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 116 mp - domeniu privat al Orasului Eforie, identificat conform plan de situatie anexat, beneficiara fiind Iacob Georgeta - CNP 22531101132817.



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
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

RAPORT

Referitor proiect de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării imobilului locuința și teren aferent situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Avram Iancu, nr. 16

P.H. a fost întocmit având în vedere următoarele:

- Cererea nr. 9867/2024 depusă de Iacob Georgeta;
- Contractul de închiriere al locuinței nr. 683/08.07.2025;
- H.C.L.nr. 221/29.08.2024 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 3075 și Anexa 2 nr. inventar 1;
- Plan de situație și relevu locuința întocmit de PFA Bordea Stefan în 30.05.2025;
- 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 și completările ulterioare;

Articolul 42

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

(2) Imobilele cu altă destinație decât cea de locuință, prevăzute la [alin. \(1\)](#), se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare. Deținătorii cu titlu valabil la data intrării în vigoare a prezentei legi au drept de preemțiune.

(3) Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la [alin. \(1\)](#), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.

Decizie de admitere: [HP nr. 81/2017](#), publicată în Monitorul Oficial nr. 49 din 18 ianuarie 2018:

În interpretarea și aplicarea dispozițiilor [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 și completările ulterioare, pe lângă dreptul de preemțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe, drept prevăzut de [art. 9 alin. \(1\) din Legea nr. 112/1995](#) pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, 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 unitară 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 deținătorilor actuali.

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

A. Astfel, pentru imobilele cu altă destinație decât aceea de locuință, care au fost calificate ca fiind preluate cu titlu, dar pentru care s-a decis că restituirea în natură nu este posibilă, se instituie vocația deținătorului actual de a le cumpăra. Această vocație nu este posibilă decât pentru entitățile care au în administrare sau dețin cu chirie astfel de bunuri și care, în raport de statul proprietar, pot opta pentru cumpărarea lor de la acesta.

B. Pentru imobilele cu destinația de locuințe, care nu s-au restituit în natură, deținătorul actual dobândește vocația de a le înstrăina către chiriași, însă această înstrăinare se va face potrivit legislației în vigoare, respectiv potrivit prevederilor [Legii nr. 112/1995](#), cu modificările ulterioare, și [Legii nr. 10/2001](#), republicată, cu modificările ulterioare, cu mențiunea că prețul de vânzare al locuințelor se va stabili potrivit [Criteriilor nr. 2.665/IC/311 din 28 februarie 1992](#) privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, elaborate de Ministerul Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu completările ulterioare (act normativ la care se face trimitere în Normele metodologice privind aplicarea [Legii](#)



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

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

In 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. Avram Iancu, nr. 16, 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 Iacob Georgeta - CNP 22531101132817;
- aprobarea oportunitatii vanzarii directe a terenului aferent locuintei specificata la art.1., in suprafata 116 mp - domeniu privat al Orasului Eforie, identificat conform plan de situatie anexat, beneficiara fiind Iacob Georgeta - CNP 22531101132817;
- 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. Avram Iancu, nr. 16

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

- Cererea nr. 9867/2024 depusa de Iacob Georgeta;
- Contractul de inchiriere al locuintei nr. 683/08.07.2025;
- 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 3075 si Anexa 2 nr. inventar 1;
- Plan de situatie si relevu locuinta intocmite de PFA Bordea Stefan in 30.05.2025;
- 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. Avram Iancu, nr. 16, 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 Iacob Georgeta - CNP 22531101132817;
- aprobarea oportunitatii vanzarii directe a terenului aferent locuintei specificata la art.1., in suprafata 116 mp - domeniu privat al Orasului Eforie, identificat conform plan de situatie anexat, beneficiara fiind Iacob Georgeta - CNP 22531101132817;
- 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. Avram Iancu, nr. 16.

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

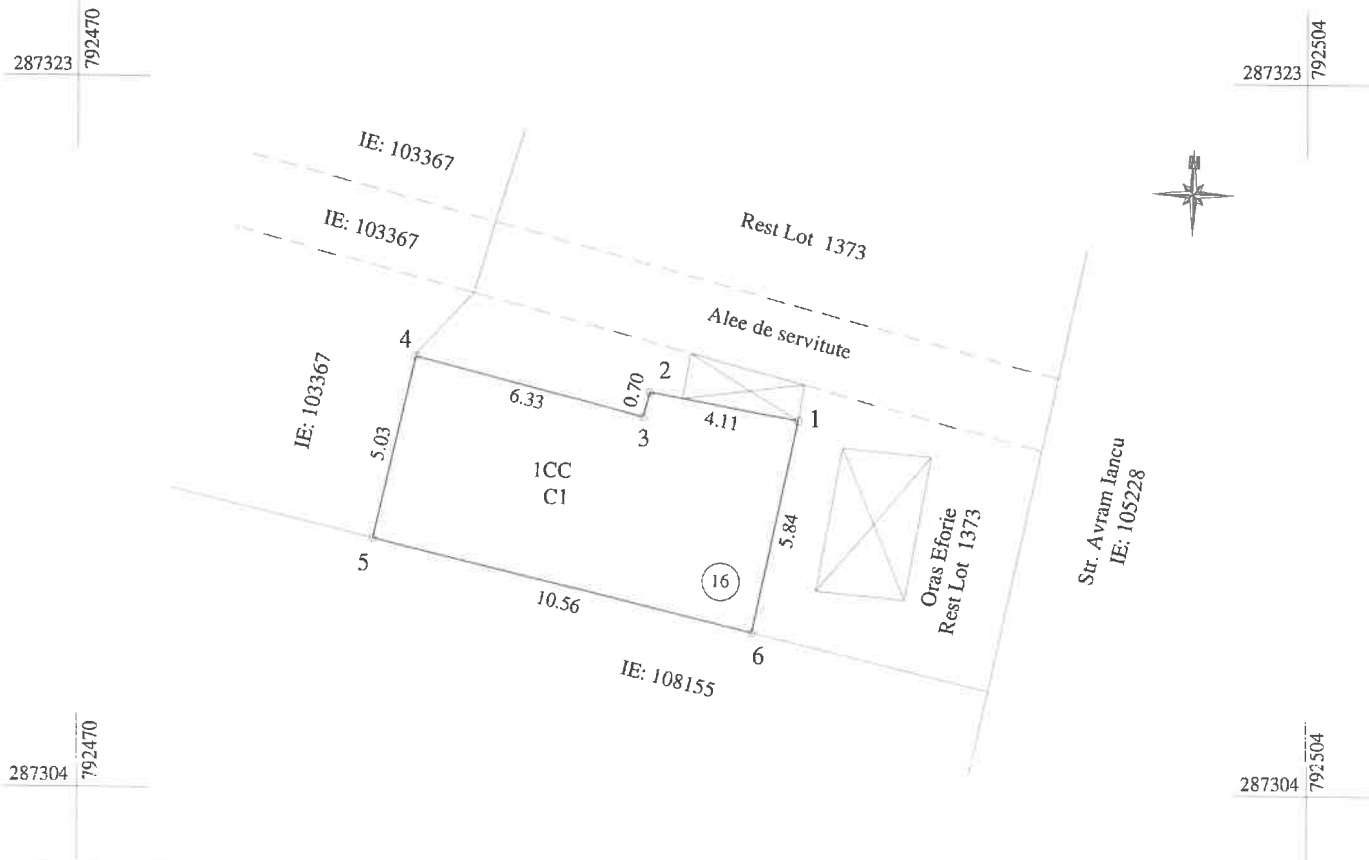
SERVICIUL A.D.P.P.
SEF SERVICIU,
MANEA Danrel

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

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului :
	55 mp	Loc. Eforie Sud, Str. Avram Iancu, Nr. 16, Lot 1373 partial
Cartea funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		EFORIE



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	55 mp	Imobil delimitat de constructia existenta pe teren
Total		55 mp	

B. Date referitoare la constructii

Cod.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	55 mp	Locuinta Parter - Suprafata construita desfasurata S = 55 mp
Total		55 mp	

Suprafata totala masurata imobil S = 55 mp

Suprafata din acte imobil S = -

EXECUTANT: PFA BORDEA STEFAN
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERIA RO-CT-1 NR. 0057

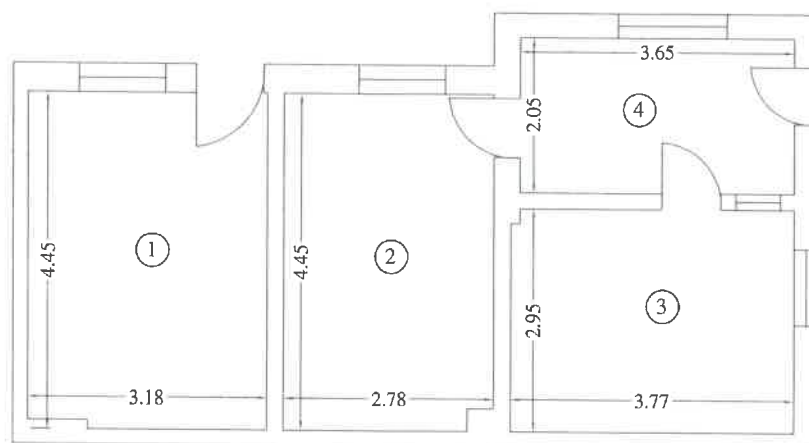


nr pct	INVENTAR STEREO 70		lungimi laturi L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	287314.299	792489.974	4.110
2	287315.050	792485.933	0.697
3	287314.378	792485.749	6.326
4	287315.967	792479.626	5.034
5	287311.069	792478.462	10.561
6	287308.594	792488.729	5.839
S = 55 mp			

RELEVEU LOCUINTA C1

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului		Adresa imobilului:	
		Loc. Eforie Sud, Str. Avram Iancu, Nr. 16, Lot 1373 partial	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	EFORIE
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	14.1
2	Camera	12.3
3	Camera	11.1
4	Bucatarie + Hol	7.5
Suprafata utila masurata S = 45 mp Suprafata totala masurata S = 45 mp		
Executant: PFA Bordea Stefan		Data: 30.05.2024
CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-CT-F NR. 0057 CATEGORIA B (semnatura, stampila)		
Receptionat,		Data:
(semnatura, parafa)		



NR: 9867

DATA: 03/04/2024

COD: C20A

Manea

Domnul Primar,

~~Dr. Iacob~~

Subsemnata IACOB GEORGETA cu domiciliul
in EFORIE-SUD str. AVRAM IANCU NR: 16
solicit cumpararea locuintei
conf. L.G. 112.

0763619363

IACOB GEORGETA

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 683 din ap. 07. 2025

Între **Orasul Eforie** în calitate de proprietar, cu sediul în localitatea Eforie Sud, str. Progresului nr. 1 judetul Constanța legal reprezentat, potrivit H.C.L. nr. 244/28.11.2018 si H.C.L. nr. 196/30.07.2024, prin S.C. EFO URBAN S.R.L. Eforie, cod fiscal RO32240249, reg. com: J13/2060/2013, cu sediul în Eforie Sud, str.Serei nr.1, jud.Constanța, în calitate de administrator al fondului imobiliar ce apartine domeniului public/privat din patrimoniul Consiliului Local Eforie.

Si

Iacob Georgeta , legitimat cu cartea de identitate seria KZ nr. 237444, eliberata de SPCLEP Eforie , la data de 29.10.2014, CNP 2531101132817, în calitate de chiriaș, în baza H.C.L. nr. 172/30.05.2025 si H.C.L. nr. 203/30.06.2025/ Legea nr. 114/1996, republicată, a intervenit prezentul contract.

I. Obiectul închirierii

ART.1.1 Primul, în calitate de proprietar, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuinta din localitatea **Eforie Sud**, str. **Avram Iancu nr. 16**, județul **Constanța**, compusa din 3 camere în suprafata de **35.88 mp** (camera **10.80 mp**, camera **11.88 mp**, camera **13.20 mp**, camera mp), dependințe în suprafata de **36.56 mp** (baie **4.34 mp**, bucatarie ... mp, WC mp, debara mp, camara mp, hol **8.14 mp**, balcon ... mp, pod mp, magazie **7.13+8.89+8.06 mp**, boxa ... mp,) si curte (gradina) **223.94 mp**, teren ... mp, folosite în exclusivitate, și ... mp. , folosite în comun.

ART.1.2 Locuinta care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei mentionati în cererea de închiriere, astfel:

- | | | |
|--------------------------------|-----------|--------------------------|
| - Iacob Georgeta | - titular | CNP 2531101132817 |
| - Iacob Neculai | - sot | CNP 1521127133672 |
| - Iacob Georgeta-Rodica | - fiica | CNP 2850419134135 |
| - Iacob Nicolae-Titi | - fiu | CNP 1870422134064 |

ART.1.3 Locuinta descrisă la cap. I se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

ART.1.4 Durata contractului este cu incepere de la data inregistrarii lui-pana la data de **30.05.2029**.

II. Chiria aferentă locuinței închiriate

ART 2.1 Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de **235.59 lei** , calculată în conformitate cu prevederile legislației în vigoare. Plata chiriei se suportă, corespunzător .

ART 2.2 Chiriasul va plăti sumele necesare pentru furnizarea serviciilor de apă, canalizare , energie electrică , dacă acesta nu are contract direct cu furnizorii de utilități .

ART 2.3 Chiriasul va plăti cheltuielile curente comune întregului imobil .

ART 2.4 Chiriasul va depune, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 3 luni din valoarea chiriei anuale, respectiv - **lei** din care, în cazul nerespectării obligațiilor fiscale contractuale, acestea se vor preleva din suma mai sus menționată.

ART 2.5 În termen de 60 de zile , dacă nu are contract direct cu furnizorii de utilități , chiriasul va depune, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând valoarea medie a utilitatilor pe 3 luni , respectiv - **lei** din care, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale, acestea se vor preleva din suma mai sus menționată.

ART 2.6 Chiria se datorează începând cu data înregistrării contractului și se va achita până la sfârșitul fiecărei luni, pentru luna în curs, în numerar la casieria EFO URBAN S.R.L. din Eforie Sud str.Serei nr.1, jud.Constanța.

ART 2.7 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.

ART 2.8 În caz de neplata executarea silită se va face prin hotărâre judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

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

ART 3.1. Proprietarul se obliga:

ART 3.1.1 Să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;

ART 3.1.2 Să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;

ART 3.1.3 Să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fatadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); să întrețină 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 antena colectivă, telefonie etc.).

ART 3.2. Chiriașul se obliga:

ART 3.2.1 Sa plateasca la timp chiria , sumele necesare pentru furnizarea serviciilor de apa, canalizare , energie electrica, cheltuielile curente comune intregului imobil .

ART 3.2.2 Sa efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosinta exclusiva;

ART 3.2.3 Sa repare sau sa înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosinta comuna, 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;

ART 3.2.4 Sa asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosinta comuna pe toată durata contractului de închiriere;

ART 3.2.5 Sa comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

ART 3.2.6 Sa predea proprietarului, la mutarea din locuinta, locuinta în stare de folosinta și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței.

IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

- obliga chiriașul sa recupereze sau sa plătească în avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie în sarcina proprietarului;
- prevăd responsabilitatea colectivă a chiriașilor în caz de degradare a elementelor de construcții și instalații, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune, cu excepția celor menționate la cap. III art 3.2.3 astfel cum sunt acestea formulate;
- impun chiriașilor sa facă asigurări de daune;
- exonereaza proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- autorizeaza proprietarul sa obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

ART. 4.1 La cererea chiriaşului, cu condiţia notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile;

ART. 4.2 La cererea proprietarului, atunci când:

ART. 4.2.1 Chiriaşul nu a achitat chiria cel puţin 3 luni consecutive;

ART. 4.2.2 Chiriaşul nu a achitat sumele necesare pentru furnizarea serviciilor de apa, canalizare , energie electrica , daca acesta nu are contract direct cu furnizorii de utilitati

ART. 4.2.3 Venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depăşeşte cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată,(*ART. 42* Au acces la locuinţă socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câştigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Naţional de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum şi anterior lunii în care se repartizează locuinţa. Venitul net lunar pe familie se stabileşte pe baza declaraţiei de venit si a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale.Declaratiile de venit, facute cu nesinceritate, atrag raspunderea materiala sau penala, dupa caz.) iar chiriaşul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 60 de zile de la comunicare;

ART 4.2.4 Chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situata aceasta, instalaţiilor, precum şi oricăror alte bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părţi ale acestora;

ART 4.2.5 Chiriaşul are un comportament care face imposibila convieţuirea sau impiedica folosirea normală a locuinţei;

ART 4.2.6 Chiriasul incalca normele de convietuire in comun;

ART 4.2.7 Chiriaşul nu a respectat clauzele contractuale şi/sau prevederile art. 49 din Legea locuinţei nr. 114/1996 (Beneficiarii locuintelor sociale nu au dreptul sa subinchirieze, sa transmita dreptul de locuire sau sa schimbe destinatia spatiului inchiriat, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere si a suportarii eventualelor daune aduse locuintei si cladirii, dupa caz.), republicată;

ART 4.2.8 Chiriaşul nu şi-a achitat obligaţiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioada de 2 luni, dacă acestea au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriaşului.

ART. 4.3 Evacuarea chiriaşului si a familiei acestuia se va face de catre reprezentantii Primariei Eforie impreuna cu reprezentantii Politiei Locale Eforie urmare a neindeplinirii obligatiilor mentionate in contract, iar chiriaşul este obligat sa plătească chiria prevăzută în contract si utilitatile pana la data evacuării efective .

ART. 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 îndreptăţite prin lege nu au solicitat locuinţa.

V. Clauze speciale:

ART 5.1 Chiriasul nu poate in nici un caz subinchiria, in tot sau in parte, unei alte persoane fizice sau juridice , obiectul prezentului contract .

ART.5.2 Chiriasul nu poate in nici un caz sa foloseasca acest contract pentru infiintarea de S.C., I.I., A.F., P.F., etc

ART.5.3 Prezentul contract nu este transmisibil catre alte persoane fizice sau juridice .

ART.5.4 In cazul decesului titularului, persoanele care sunt in contract beneficiaza de prevederile acestui contract timp de 3 luni de zile , termen in care trebuie sa dovedeasca faptul ca indeplinesc conditiile prevederilor legale si a H.C.L. in vigoare .

ART.5.5 Semestrial/anual, chiriasul va depune la sediul proprietarului declaratiile de venit si a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale pentru toate persoanele care figureaza in contract .Declaratiile de venit, facute cu nesinceritate, atrag raspunderea materiala sau penala, dupa caz.

ART.5.6 In cazul nerespectarii intocmai de catre chirias a vreuneia dintre obligatiile sale legale sau contractuale , indiferent daca este esentiala sau nu la incheierea prezentului contract , acesta se reziliaza de deplin drept , fara a mai fi necesara punerea in intarziere sau interventia instantei judecatoresti si fara nici o formalitate prealabila.

ART.5.7 In cazul in care chiriasul nu locuieste efectiv in imobil, contractul se reziliaza de drept. Verificarea se face prin sondaj, de imputernicitii Primarului Orasului Eforie.

ART.5.8 Rezilierea isi produce pe deplin efectele de la momentul implinirii termenelor sau a neindeplinirii conditiilor prevazute de prezentul contract, indiferent de momentul la care chiriasul comunica proprietarului faptul considerarii contractului drept reziliat.

ART.5.9 Indeplinirea ulterioara de catre chirias a obligatiilor sale contractuale nu inlatura rezilierea contractului de drept .

ART.5.10 Orasul Eforie poate transfera dreptul de administrare al intregului imobilul catre o persoana fizica/juridica conform prevederilor legale si a H.C.L. in vigoare .

ART.5.11 In situatia de la art. 5.8 chiriasul trebuie sa:

- predea locuinta in starea in care a primit-o;
 - obiectele de inventar din procesul verbal de predare-primire a locuintei sa fie intretinute si in stare de functionare;
- sa achite toata contravaloarea chiriei, serviciilor si utilitatilor la zi.

ART. 5.12 Titularii contractului de inchiriere pot solicita luarea in spatiu a unor persoane, rude sau afini, in cazuri temeinic motivate.

ART.5.13 Aditionarea contractului in acest caz se face numai prin hotarare a Consiliului Local Eforie, in baza unui proiect de hotarare initiat in acest sens de catre aparatul propriu de specialitate al Primarului.

ART.5.14 Locatarul se obliga sa raspunda material si penal, in ceea ce priveste apararea impotriva incendiilor si sa respecte prevederile legale,

Prezentul contract s-a încheiat în 3 exemplare, unul pentru chirias, doua pentru proprietar.

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

Administrator,
Traistaru Oana Mihaela



Chiriaș,

Iacob Georgeta

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Iacob Georgeta".

Redactat,
Spataru Astefanoaie Mihaela

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Spataru Astefanoaie Mihaela".

Fisa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare a locuintei detinute
Locatar Iacob Georgeta
Strada Avram Iancu nr. 16, Eforie Sud, judetul Constanta

Categoria suprafetelor	Suprafata (mp)	Tariful de bază (lei/mp) HG nr.310/28.03.2007* (rata inflatiei)	Rang oraş	Valoarea totala
Suprafata locuibilă	35.88	1.74 (0.84)	2.50	156.08
Suprafata antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC	12.48	0.70 (0.34)	2.50	21.84
Suprafata teraselor, pivniţelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor	24.08	0.40 (0,19)	2.50	24.08
Suprafata garajelor				
Suprafata dotărilor speciale: piscină, saună, seră, crama şi altele asemenea				
Suprafata anexelor gospodăreşti aferente locuinţelor din mediul rural				
Suprafata terenului aferent suprafetei locative	223.94	0.06 (0,03)	2.50	33.59
Total				235.59

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

Administrator,
Traistaru Oana Mihaela

Redactat,
Spataru Astefanoaie Mihaela

Chiriaş,

Iacob Georgeta

FISA SUPRAFETEI LOCATIVE INCHIRIATE

Chirias Iacob Georgeta

Strada Avram Iancu nr. 16, Eforie Sud, judetul Constanta

Instalatii incalzire – DA,, apa curenta -DA canalizare- DA

Instalatie electrica - DA construite din materiale inferioare ziduri portante cu samburi din beton armat,

incheiat astazi

08.07.2015

A.Date privind locuinta inchiriată

Nr.crt.	Tipul si denumirea incaperii	Suprafata	
1.	Camera 1	10.80	
2.	Camera 2	11.88	
3.	Camera 3	13.20	
4.	Camera 4		
5.	Camera 5		
6.	Camera 6		
7.			
8.	Dependinte principale		
9.	Bucatarie		
10.	Camere baie	4.34	
11.	Camere baie		
12.	Debara-spatiu depozitare		
13.	Hol acces	8.14	
14.	Alte dependinte	24.08	
15.	Logii	-	
16.	Uscatorii	-	
17.	Boxe	-	
18.	Teren	223.94	

AM PREDAT,

AM PRIMIT