



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

U.A.T. EFORIE PH
REGISTRUL 372
DATA 19/11/2025

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii imobilului compus din locuinta cu nr. cadastral 107230-C2 si teren aferent situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- Cererea nr. 27399/17.09.2025 depusa de Predescu Georgeta-Iuliana;
 - Contractul de inchiriere al locuintei nr. 702/08.08.2025;
 - 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 4364 si H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 2, modificata prin H.C.L. nr. 66/28.05.2020 (nr. inventar 67) si actualizata prin H.C.L. nr 330/30.10.2025, Anexa 2, (nr. crt.3);
 - documentatia cadastrala cu IE 107230 si plan releveu locuinta intocmit de PFA Bordea Andreea-Elena in 16.09.2025;
 - 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;
 - H.G. 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 cu nr. cadastral 107230-C2 din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, 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 Predescu Georgeta-Iuliana - CNP 2680527132807.

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



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.3. Se aproba oportunitatea vanzarii directe a terenului aferent locuintei specificata la art.1., in suprafata indiviza de 201 mp - domeniu privat al Orasului Eforie, stabilit conform Foaie de avere intocmita de ing. Baiceanu Liliana in 20.11.2018, beneficiara fiind Predescu Georgeta-Iuliana - CNP 2680527132807.

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

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.
noiembrie 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 PH privind aprobarea oportunitatii vanzarii imobilului locuinta cu nr. cadastral 107230-C2 si teren aferent situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40

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

Avand in vedere:

- Cererea nr. 27399/17.09.2025 depusa de Predescu Georgeta-Iuliana;
- Contractul de inchiriere al locuintei nr. 702/08.08.2025;
- 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 4364 si H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 2, modificata prin H.C.L. nr. 66/28.05.2020 (nr. inventar 67) si actualizata prin H.C.L. nr 330/30.10.2025, Anexa 2, (nr. crt.3);
- documentatia cadastrala cu IE 107230 si plan releveu locuinta intocmit de PFA Bordea Andreea-Elena in 16.09.2025;
- 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 preempţiune.

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

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 preempţiune, 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



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

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 ulterioare (act normativ la care se face trimitere în Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului, republicate), care se va indexa la zi cu indicele de inflaţie (soluţia se impune prin similitudine cu modalitatea de despăgubire a proprietarilor în condiţiile legii, aceasta fiind semnificaţia sintagmei "legislaţia în vigoare").

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

- Legea nr. 112/1995 privind pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului, cu modificările şi completările ulterioare;

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

Articolul 37

În situaţiile de vânzare către chiriaşi a apartamentelor şi, când este cazul, a anexelor gospodăreşti şi a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândeşte şi asupra terenului aferent, cu respectarea dispoziţiilor art. 26 alineatul ultim din lege.

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

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

Articolul I

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

La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă:

....

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

- Decizia Înaltei Curţi de Casatie şi Justiţie nr. 3/2017;

În interpretarea şi aplicarea dispoziţiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în



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 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, republicata, stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.
- art.354, 355 și 363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Articolul 354

Domeniul privat

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

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

Articolul 355

Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale
Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și 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 unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la [art. 334-346](#), cu respectarea principiilor prevăzute la [art. 311](#), cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Se propune:

- aprobarea oportunitatii vanzarii directe a locuintei cu nr. cadastral 107230-C2 din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, 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 Predescu Georgeta-Iuliana - CNP 2680527132807;
- aprobarea oportunitatii vanzarii directe a terenului aferent locuintei specificata la art.1., in suprafata indiviza de 201 mp - domeniu privat al Orasului Eforie, stabilit conform Foaie de avere intocmita de ing. Baiceanu Liliana in 20.11.2018, beneficiara fiind Predescu Georgeta-Iuliana - CNP 2680527132807;
- emitere comanda pentru intocmire rapoarte de calculatie si de evaluare.

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.
noiembrie 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 PH privind aprobarea oportunitatii vanzarii imobilului locuinta cu nr. cadastral 107230-C2 si teren aferent situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40

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

- Cererea nr. 27399/17.09.2025 depusa de Predescu Georgeta-Iuliana;
- Contractul de inchiriere al locuintei nr. 702/08.08.2025;
- 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 4364 si H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 2, modificata prin H.C.L. nr. 66/28.05.2020 (nr. inventar 67) si actualizata prin H.C.L. nr 330/30.10.2025, Anexa 2, (nr. crt.3);
- documentatia cadastrala cu IE 107230 si plan releveu locuinta intocmit de PFA Bordea Andreea-Elena in 16.09.2025;
- 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;
- H.G. nr. 20/1996 privind apobarea 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 cu nr. cadastral 107230-C2 din cadrul imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Negru Voda, nr. 40, 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 Predescu Georgeta-Iuliana - CNP 2680527132807;
- aprobarea oportunitatii vanzarii directe a terenului aferent locuintei specificata la art.1., in suprafata indiviza de 201 mp - domeniu privat al Orasului Eforie, stabilit conform Foaie de avere intocmita de ing. Baiceanu Liliana in 20.11.2018, beneficiara fiind Predescu Georgeta-Iuliana - CNP 2680527132807;
- emitere comanda pentru intocmire rapoarte de calculatie si de evaluare.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere 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 Daniel

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

H. Manea
Drăgăuș

JUDEȚUL CONSTANȚA			
Primăria Orașului EFORIE			
INTRARE	Nr.	<i>17399</i>	
IESIRE			
Zi	<i>17</i>	Luna	<i>09</i>
		An	<i>2025</i>

Domnule Primar,

Subsemnata Predescu Georgeta-Iuliana, cu domiciliul în Eforie Sud, Str. Negru Vodă nr. 40, în calitate de titular al Contractului de Închiriere nr. 702/08.08.2025 – locuința C2 de la adresa mai sus menționată, prin prezenta, solicit cumpărarea locuinței.

Atașez prezentei următoarele documente:

- Copie CIE
- Copie Contract de Închiriere
- Copie Adeverință privind adresa de domiciliu
- Plan de Amplasament și delimitare a imobilului din Eforie Sud, Str. negru Vodă nr. 40
- Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru imobilul cu nr. cadastral 107230/UAT Eforie – adresa: Loc. Eforie sud, Str. Negru Vodă nr. 40
- Relevu locuință C2, pe care o dețin în calitate de titular al Contractului de Închiriere mai sus amintit

Data: 17.09.2025

Semnătura:

[Signature]

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 702 din 08.08.2025

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

Predescu Georgeta-Iuliana, legitimat cu cartea de identitate seria KZ nr. 991105, eliberata de SPCLEP Eforie , la data de 20.09.2024, CNP 2680527132807, în calitate de chiriaș, în baza H.C.L. nr. 249/31.07.2025 / 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. **Negru Voda nr. 40**, județul **Constanța**, compusa din 2 camere în suprafata de **16.87 mp** (camera **6.53 mp**, camera **10.34 mp**, camera ... mp, camera mp), dependințe în suprafata de **1.60 mp** (baie ... mp, bucatarie ... mp, WC mp, debara mp, camara mp, culoar **1.60 mp**, pod mp, magazie ... mp, garaj ... mp,) si curte (gradina) ... mp, folosite în exclusivitate, și **50.00 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:

- **Predescu Georgeta-Iuliana**

- **titular CNP 2680527132807**

ART.1.3 Locuinta descrisă la cap. I se preda în stare de folosinta, 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 08.08.2030.

II. Chiria aferentă locuinței închiriate

ART 2.1 Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de **86.45 lei**, calculată în conformitate cu prevederile legislației în vigoare. Plata chiriei se suporta, 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 (acoperis, 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 stabileste pe baza declaratiei 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

Chiriaș,

Predescu Georgeta-Iuliana

Administrator,
Traistaru Oana Mihaela



A blue ink signature, likely belonging to Predescu Georgeta-Iuliana.

Redactat,
Spataru Astefanoaie Mihaela

A blue ink signature, likely belonging to Spataru Astefanoaie Mihaela.

Fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare a locuinței deținute
Locatar Predescu Georgeta-Iuliana
Strada Negru Voda nr. 40, Eforie Sud, județul Constanta

Categoria suprafețelor	Suprafața (mp)	Tariful de bază (lei/mp) HG nr.310/28.03.2007; HCL nr. 106/2018	Rang oraș	Valoarea totala
Suprafața locuibilă	16.87	1.74 (0.84)	2.50	73.38
Suprafața antreului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinetei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, WC	1.60	0.70 (0.34)	2.50	2.80
Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor		0.40(0,19)	2.50	
Suprafața garajelor				
Suprafața dotărilor speciale: piscină, saună, seră, crămă și altele asemenea				
Suprafața anexelor gospodărești aferente locuințelor din mediul rural				
Suprafata terenului aferent suprafetei locative	68.47	0.06 (0,03)	2.50	10.27
Total				86.45

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

Chiriaș,
Predescu Georgeta-Iuliana

Administrator,
Traistaru Oana Mihaela

Intocmit/Red.
 Spătaru A. Mihaela

**Proces verbal de predare-primire
a locuintei din str. Negru Voda nr. 40, Eforie Sud, judetul Constanta**

In conformitate cu contractul de inchiriere nr. 702/08.08.2025

Se incheie prezentul proces verbal de predare-primire intre Primaria Oras Eforie, potrivit HCL nr. 244/28.11.2018 si HCL nr. 196/30.07.2024, prin SC EFO URBAN SRL Eforie, care preda si **Predescu Georgeta-Iuliana**, in calitate de chirias, care primeste locuinta, avand incaperi de locuit in suprafata de **16.87 mp**, dependinte **1.60 mp**, curtea si gradina, in folosinta exclusiva si comuna – **50.00 mp** asa cum sunt specificate in fisa suprafetei locative inchiriate.

2. Inventarul si starea in care se primeste locuinta, sunt urmatoarele :

- a) - pereti, dusumele si tavane (tencuieli si zugraveli, vopsitorii, tapete, parchete, etc)
 - existente - uzate
- b) - usile, ferestrele (vopsitoriile, incuietorile, geamurile, galeriile, etc)
 - existente – tamplarie pvc si lemn
- c) - instalatii electrice (prizele, interupatoarele, comutatoarele, aplice, tablourile, etc)
 - existente
- d) - instalatia de incalzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrala termica proprie);
 - fara instalatie incalzire
- e) - instalatia sanitara (cazan baie, cada, dusuri, vase, scaune si capace wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spalatoare, bucatarii, robinete, etc)
 - existente – baie, wc - dotate
- f) - altele neprevazute mai sus
 - boiler electric – existent
 - existente – 1 hol, 1 baie, 3 incaperi si o anexa

3. Contor apa - debransat

4. Contor curent - debransat

5. S-au predat un numar de 1 seturi de chei de acces in imobil.

6. Acest proces verbal s-a intocmit astazi 08.08.2025 in 3 exemplare, din care unul a fost inmanat fostului chiriasului.

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

**Dr. Economic
Traistaru Oana Mihaela**

Redactat,
Spataru Astefanoaie Mihaela

**Chiriaș,
Predescu Georgeta-Iuliana**



Foaie de avere

Carte Funciara Colectiva nr.

/UAT: EFORIE

Adresa imobilului:
Nr. cadastral:

str. Negru Voda, nr. 40, Eforie Sud

Nr. crt.	Detinator/ Chirias	Suprafata construita (mp)	Suprafata teren indiviza afarent locuintei (mp)	Observatii
1	Bosno Victoria Lucica	72	278	
2	Silaghi Constantin	32	124	
3	Daon Ilie	52	201	
Total:		156	603	
Intocmit: ing. Baiceanu Liliana Data: 20.11.2018				

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107230 Eforie

Cod verificare
100197390564



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str NEGRU VODA, Nr. 40

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107230	603	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 107230-C1; Împrejmuit cu gard din lemn între punctele 14-15, cu gard din plăci prefabricate între punctele 15-1-2, cu gard din plasa între punctele 2-3, cu gard din lemn și construcții pe limita între punctele 5-6, construcții pe limita între punctele 3-4-5, 6-7-8-9-10-11-12-13-14.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	107230-C2	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str NEGRU VODA, Nr. 40	Nr. niveluri:1; S. construită la sol:52 mp; S. construită desfasurată:52 mp; Locuința parter, cu 2 camere și dependințe. Suprafața construită desfasurată = 52 mp. Nu deține certificat de performanță energetică.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
155188 / 23/11/2020		
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de Consiliul Local Eforie; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 275 / 7, din 15/09/2020 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 18550, din 25/08/2019 emis de Primaria Eforie; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 275 / 5, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORAS EFORIE	A1
170215 / 04/11/2021		
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de Consiliul Local Eforie; Act Administrativ nr. 26143, din 07/10/2021 emis de SPIT ORAS EFORIE; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 205 / 4, din 03/11/2021 emis de Baiceanu Liliana; Act Administrativ nr. 33183, din 17/12/2021 emis de Primaria Eforie; Act Administrativ nr. 66, din 28/05/2020 emis de Consiliul Local Eforie;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORAS EFORIE	A1.2
15976 / 03/02/2022		
Act Administrativ nr. 8747, din 20/01/2022 emis de OCPI CONSTANTA;		
B5	Se notează avizarea unei operațiuni cadastrale: dezmembrare construcție cu IE 107230-C1, neînscrisă în cartea funciară, efectuată de Serviciul de Cadastru în baza cererii nr. 8747/20.01.2022	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

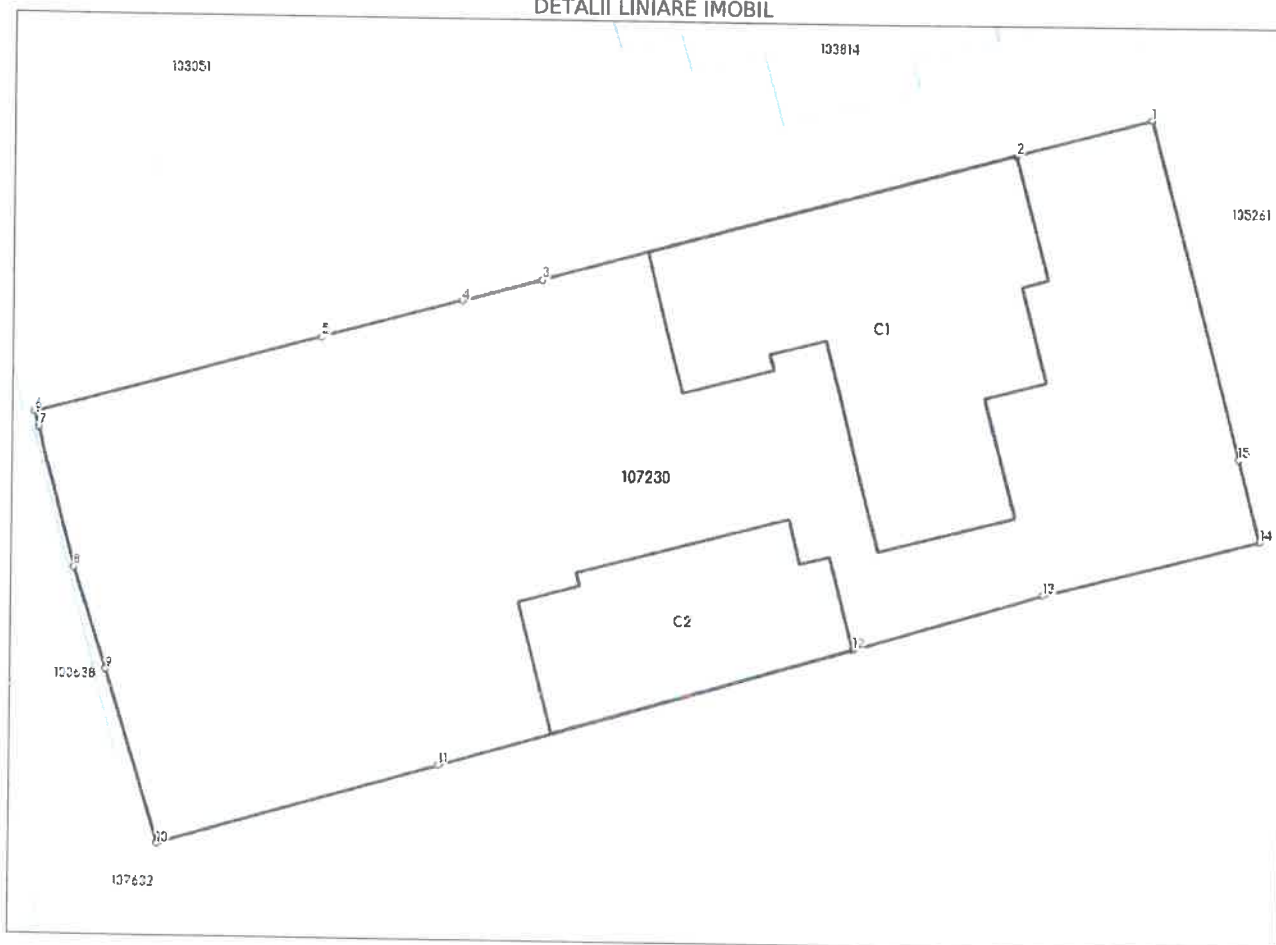
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107230	603	Împrejmuit cu gard din lemn între punctele 14-15, cu gard din placi prefabricate între punctele 15-1-2, cu gard din plasa între punctele 2-3, cu gard din lemn și construcții pe limita între punctele 5-6, construcții pe limita între punctele 3-4-5, 6-7-8-9-10-11-12-13-14.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	603	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	107230-C1	construcții de locuințe	104	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:104 mp; S. construită desfasurata:115 mp; Locuinta parter, cu 4 camere, dependințe și beci. Suprafata construita desfasurata = 115 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.
A1.2	107230-C2	construcții de locuințe	52	Cu acte	S. construită la sol:52 mp; S. construită desfasurata:52 mp; Locuinta parter, cu 2 camere și dependințe. Suprafata construita desfasurata = 52 mp. Nu detine certificat de performanta energetica.

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	4.834
2	3	16.961
3	4	2.85
4	5	5.02
5	6	10.274
6	7	0.53
7	8	5.001
8	9	3.674
9	10	6.255
10	11	10.156
11	12	14.936
12	13	6.763
13	14	7.788
14	15	2.907
15	1	12.047

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/11/2025, 11:23

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>