



**PROIECT DE HOTARARE**

privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege

**PRIMARUL ORASULUI EFORIE,**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al domnului Primar Robert-Nicolae ȘERBAN;
- Rapoartele compartimentelor de specialitate;
- Avizele comisiilor de specialitate;

In conformitate cu prevederile:

- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- definitia dreptului de executare lucrari de construire din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 37, 38, 39, 40, 41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societatilor comerciale, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 577/2002 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 88/1997, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizaii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.112/1995; Legea nr. 18/1991; Legea nr. 85/1992 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Decretul-Lege nr. 61/1990; Legea nr. 10/2001; Legea nr. 90/2003; Legea nr. 346/2004;
- Legea nr.341/2004; Legea nr. 422/2001; Legea nr. 372/2005;
- art. 885 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 37 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;
- Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata;
- Decizia nr. 3 din 30.01.2017 a ICCJ – Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept;
- Decizie de admitere: RIL nr. 13/2019, publicată în Monitorul Oficial nr. 440 din 3 iunie 2019;
- Adresă nr. 7715 / 04.04.2022 a Instituției Prefectului – județul Constanța;



**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**

---

- Adresa nr. 31206/MDLPA/25.03.2022 a Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației;

In temeiul prevederilor art. 129 alin (1), alin (2) lit c, alin (6) lit b din OUG 57/2019 privind Codul administrativ,

**PROPUNE SPRE APROBARE:**

**Art. 1.** Se aproba procedura specifica privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotarare.

**Art. 2.** Contractul de inchiriere se va incheia in forma autentica.

**Art. 3.** Se aproba durata inchirierii de 25 ani.

**Art. 4.** In contractul de inchiriere se vor trece urmatoarele obligatii:

- a. in situatia in care titularul contractului de inchiriere solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii;
- b. titularul contractului de inchiriere nu poate extinde pe orizontala sau verticala constructia/constructiile.

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

**Art. 6.** Prezenta hotărâre va fi comunicata institutiilor, autoritatilor si persoanelor interesate prin grija secretarului general al orasului Eforie.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

Red I.S.M./2 ex.  
martie 2026



**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 procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege

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

- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- definitia dreptului de executare lucrari de construire din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 37, 38, 39, 40, 41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societatilor comerciale, cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 577/2002 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 88/1997, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.112/1995; Legea nr. 18/1991; Legea nr. 85/1992 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Decretul-Lege nr. 61/1990; Legea nr. 10/2001; Legea nr. 90/2003; Legea nr. 346/2004;
- Legea nr.341/2004; Legea nr. 422/2001; Legea nr. 372/2005;
- art. 885 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 37 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;
- Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata;
- Decizia nr. 3 din 30.01.2017 a ICCJ – Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept;
- Decizie de admitere: RIL nr. 13/2019, publicată în Monitorul Oficial nr. 440 din 3 iunie 2019;
- Adresa nr. 7715 / 04.04.2022 a Instituției Prefectului – județul Constanța;
- Adresa nr. 31206/MDLPA/25.03.2022 a Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației;

Se propune:

- aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege conform anexei ;
- Contractul de inchiriere se va incheia in forma autentica.



**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**

---

- durata inchirierii de 25 ani.
- In contractul de inchiriere se vor trece urmatoarele obligatii:
  - e. in situatia in care titularul contractului de inchiriere solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii;
  - f. titularul contractului de inchiriere nu poate extinde pe orizontala sau verticala constructia/constructiile.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

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

Red I.S.M./2 ex.  
Martie 2026



**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 procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege

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

- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare:

*Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată*

*(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.*

- art. 333 alin (8) lit. h din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare:

*(8) Prin excepție de la prevederile [alin. \(5\)](#), bunurile proprietate publică pot fi închiriate fără organizarea unei licitații publice, pe bază de procedură specifică aprobată de către titularul dreptului de proprietate sau de administrare, în următoarele situații:*

*h) în cazul în care închirierea se face către titulari ai unor drepturi de preemțiune recunoscute prin lege, cu respectarea prețului pieței.*

- art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare:

*Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat*

*(1) Prin excepție de la prevederile [art. 363 alin. \(1\)](#), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.*

*(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la [alin. \(1\)](#) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.*

- definitia dreptului de executare lucrari de construire din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- art. 37, 38, 39, 40, 41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societatilor comerciale, cu modificarile si completarile ulterioare;

- HG nr. 577/2002 privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 88/1997, cu modificarile si completarile ulterioare;



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

---

- Legea nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizării, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.112/1995; Legea nr. 18/1991; Legea nr. 85/1992 cu modificările și completările ulterioare;
- Decretul-Lege nr. 61/1990; Legea nr. 10/2001; Legea nr. 90/2003; Legea nr. 346/2004;
- Legea nr.341/2004; Legea nr. 422/2001; Legea nr. 372/2005;
- art. 885 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 37 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Decizia nr. 3 din 30.01.2017 a ICCJ – Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept;
- Decizie de admitere: RIL nr. 13/2019, publicată în Monitorul Oficial nr. 440 din 3 iunie 2019;
- Adresa nr. 7715 / 04.04.2022 a Instituției Prefectului – județul Constanța;
- Adresa nr. 31206/MDLPA/25.03.2022 a Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației;

Se propune:

- aprobarea procedurii specifice privind închirierea imobilelor terenuri care aparțin domeniului privat al Orașului Eforie, fără organizarea unei licitații publice, către titularii unor drepturi de preemțiune recunoscute de lege conform anexei ;

- Contractul de închiriere se va încheia în forma autentică.

- durata închirierii de 25 ani.

- În contractul de închiriere se vor trece următoarele obligații:

- c. în situația în care titularul contractului de închiriere solicită cumpărarea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale în vigoare la data solicitării;
- d. titularul contractului de închiriere nu poate extinde pe orizontală sau verticală construcția/construcțiile.

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

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

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

Red. I.S.M./2ex.  
martie 2026



ARLEXA

**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**

---

**Procedura specifica privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege**

Se aproba ca procedura specifica privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege sa fie aplicabila imobilelor terenuri pentru care exista titulari ai dreptului de preemtiune, dobanditori de buna - credinta ai constructiilor finalizate si inscrise in cartea funciara, dupa cum urmeaza:

- a. Imobile pentru care exista titulari ai dreptului de preemtiune instituit de legi speciale si anume:
- Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului coroborata cu art. 17 si art. 42 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 06 martie 1945 – 22 decembrie 1989;
  - art. 12 lit. d) si lit e) din Legea nr. 346/2004 privind stimularea infiintarii si dezvoltarii intreprinderilor mici si mijlocii; art. 3 din Legea nr. 85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat se exercita in conditiile stabilete prin acesta;
- b. Imobile teren pe care sunt ridicate constructii, pentru care exista constructori de buna-credinta sau dobanditori de buna - credinta ai constructiilor finalizate si inscrise in Cartea Funciara.

**Art. 1.** Procedura specifica privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege va parcurge urmatoarele etape:

1. - inregistrarea solicitarii de inchiriere insotita de planul de situatie al imobilului, in coordonate stereo, intocmit de topograf autorizat, pe suport analogic si digital; plan de incadrare in zona, cu pozitionarea bunului imobil intocmit in raport cu vecinatatile existente intr-o limita de 50 m de jur imprejurul acestuia, in care sa fie evidentiata cel putin functiunile si regimul de inaltime si orice alte date de interes pentru vecinatati; extras CF de informare si extras plan cadastral; copie dupa actele de proprietate ale constructiei detinute cu titlu valabil; copii acte identificare solicitante; fotografii, alte acte dupa caz. Procedura se poate declansa si din oficiu, fara a exista o cerere, doar pe baza planurilor de situatie, extras CF de informare si extras plan cadastral, documentatii cadastrale pentru imobile ce apartin UAT Eforie;
2. -elaborarea situatiei juridice a bunului imobil ce cuprinde identificarea si stabilirea istoricului patrimonial, stabilirea apartanentei la domeniul privat al Orasului Eforie, istoricul de rol fiscal, evidentierea eventualelor sarcini, verificarea din punct de vedere al litigiilor aflate pe rolul instantelor judecatoresti si a hotarilor judecatoresti definitive/irevocabile, a debitelor la bugetul local;
  - Serviciul V.T.I.
  - Serviciul A.D.P.P.
  - Compartimentul J.C.A.
3. -inventarierea imobilului teren ca apartinand domeniului privat al Orasului Eforie si inregistrarea contabila a acestuia (daca este cazul);



**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**

---

- Comisia de inventariere a domeniului privat
4. -intocmire/promovare P.H. privind atestarea apartenentei la domeniu privat al orasului (daca este cazul);  
- Serviciul A.D.P.P.
5. -intocmire acord intabulare, certificat de nomenclatura stradala si adresa, certificat de atestare fiscala si inscriere imobil in Cartea funciara (daca este cazul);  
- Serviciul A.D.P.P.  
- Serviciul V.T.I.
6. -intocmire/promovare P.H. stabilire oportunitate inchiriere imobil in functie de legislatia aplicabila conform rapoartelor de specialitate ale compartimentelor de specialitate;  
- Serviciul A.D.P.P.
7. -emitere comanda pentru intocmirea unui raport de evaluare a bunului imobil de catre un evaluator autorizat aflat in relatii contractuale cu Orasul Eforie;  
- Serviciul A.D.P.P.
8. -notificarea persoanelor care beneficiaza de exercitarea dreptului de preemtiune;  
-Secretar General UAT Eforie
- 9.-intocmire/promovare proiect de hotarare privind inchirierea imobilelor terenuri, aprobarea raportului de evaluare si a chiriei stabilita prin acesta numai pentru terenurile inscrise in cartea funciara;  
- Serviciul A.D.P.P.
10. -in cazul in care beneficiarii prevederilor prezentei proceduri nu isi exprima intentia exercitarii dreptului de preemtiune, respectiv optiunea de cumparare conform legii sau optiunea de inchiriere, se va continua procedura de inchiriere;  
- Serviciul A.D.P.P.
- 11.-plata cheltuielilor generate de procedura de inchiriere, se va face inainte de semnarea contractului de inchiriere in forma autentica;  
- Serviciul V.T.I.
12. - cheltuielile generate de incheierea contractului de inchiriere in forma autentica cad in sarcina cumparatorului;
13. -incheierea actului de inchiriere, in forma autentificata, in conformitate cu prevederile hotararii consiliului local, cu mentiunea obligativitatii chirasului de a respecta destinatia imobilului teren, asa cum a fost prevazuta in hotararea consiliului local si raportul de evaluare ce au stat la baza adoptarii hotararii Consiliului Local al Orasului Eforie, precum si obligatia respectarii Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
14. – daca proprietarul constructiei/constructiilor refuza incheierea Contractului de inchiriere, se va demara procedura juridica. In acest sens Serviciul A.D.P.P. va comunica Compartimentului J.C.A. documentatia necesara promovarii actiunilor in instanta.