



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

U.A.T. EFORIE
REGISTRUL
NR. 58
DATA 18.03.2026

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

PROIECT DE HOTARARE

privind aditionarea Contractelor de concesiune nr. 25/18.01.1999 si nr. 33/08.06.2000

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- Contractele de concesiune nr. 25/18.01.1999 si nr. 33/08.06.2000;
- Act de dezmembrare nr. 751/2009;
- Contractele de vanzare cumparare nr. 752/2009 si nr. 681/2014;
- documentatia cu nr. cadastral/nr. CF 102525;
- documentatia cu nr. cadastral 11174;
- numerele de inventar 189, 247 si 2176 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 189/03.11.2016;
- Cererea nr. 1601/23.01.2026 a numitului Ion Catalin;
- Certificatul de urbanism nr. 108/28.04.2023;
- terenul se afla in zona de impozitare C - Eforie Nord

In temeiul prevederilor O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba modificarea Contractelor de concesiune nr. 25/18.01.1999 si nr. 33/08.06.2000 astfel:

- Durata concesiunii – 49 ani de la data incheierii Contractului de concesiune nr. 25/18.01.1999;
- Actualizarea suprafetelor de teren conform documentatiilor cadastrale, actului de dezlipire si contractelor de vanzare cumparare;
- Actualizarea redeventei.

Art. 2. Contractele de concesiune se modifica prin incheiere act aditional pentru fiecare lot rezultat in urma dezmembrarii, si anume:

- Teren in suprafata de 674 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, identificat in documentatia cu IE 102525 – concedenti Ion Marian si Ion Catalin;
- Teren in suprafata de 214 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 2, identificat in documentatia cu nr. cadastral 11174 – concedent Roncea Stefan.

Art. 3. Se aproba intocmirea raportului de evaluare pentru reevaluarea redeventei pentru fiecare din terenurile specificate la art. 2.

Art. 4. H.C.L. nr. 189 din 03.11.2016 se revoca.

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.
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 aditionarea Contractelor de concesiune nr.
25/18.01.1999 si nr. 33/08.06.2000

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

- Contractele de concesiune nr. 25/18.01.1999 si nr. 33/08.06.2000 – titular Roncea Radu – teren in suprafata totala de 888 mp conform masuratori/891,38 mp conform acte pe care au fost edificate doua constructii;
- Act de dezmembrare nr. 751/2009 in doua loturi cu suprafata totala de 888 mp;
- Contractele de vanzare cumparare nr. 752/2009 (cumparator o constructie Roncea Stefan) si nr. 681/2014 (cumparatori cealalta constructie Ion Marian si Ion Catalin);
- documentatia cu nr. cadastral/nr. CF 102525 – teren in suprafata de 674 mp, constructie proprietate Ion Marian si Ion Catalin, drept de folosinta intabulat in favoarea proprietarilor constructiei;
- documentatia cu nr. cadastral 11174 – teren in suprafata de 214 mp, constructie proprietate Roncea Stefan;
- numerele de inventar 189, 247 si 2176 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 189/03.11.2016 prin care se aproba rezilierea Contractelor de concesiune nr. 25/18.01.1999 si nr. 33/08.06.2000 si aprobarea constituirii dreptului de superficie pe terenurile ce au facut obiectul concesiunii rezultate in urma dezmembrarii;
- Cererea nr. 1601/23.01.2026 a numitului Ion Catalin prin care solicita acordul solicitat in Certificatul de urbanism nr. 108/28.04.2023 emis pentru desfiintare partiala constructie, reconstruire, extindere, consolidare si modificare;
- terenul se afla in zona de impozitare C - Eforie Nord

Avand in vedere ca;

- nu a fost radiat din cartea funciara dreptul de folosinta asupra terenului inscris in baza contractelor de concesiune;
- proprietarii constructiilor au achitat pana in prezent redeventa stabilita prin contractele de concesiune;
- s-a emis Certificatul de urbanism nr. 108/28.04.2023 pentru desfiintare partiala, reconstruire, extindere, consolidare si modificare constructie pentru imobilul cu IE 102525,

Se propune:

- aprobarea modificarii Contractelor de concesiune nr. 25/18.01.1999 si nr. 33/08.06.2000 astfel:
 - o Durata concesiunii – 49 ani de la data incheierii Contractului de concesiune nr. 25/18.01.1999;
 - o Actualizarea suprafetelor de teren conform documentatiilor cadastrale, actului de dezlipire si contractelor de vanzare cumparare;
 - o Actualizarea redeventei.



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

- Contractele de concesiune se modifica prin incheiere act aditional pentru fiecare lot rezultat in urma dezmembrarii, si anume:
 - o Teren in suprafata de 674 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, identificat in documentatia cu IE 102525 – concedenti Ion Marian si Ion Catalin;
 - o Teren in suprafata de 214 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 2, identificat in documentatia cu nr. cadastral 11174 – concedent Roncea Stefan.
- aprobarea intocmirii raportului de evaluare pentru reevaluarea redeventei pentru fiecare din cele doua terenuri;
- revocarea H.C.L. nr. 189 din 03.11.2016.

Din punct de vedere tehnic raportul SADPP este favorabil.

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

Sef Serviciu,

Manea Daniel

Red I.S.M./2ex.
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 aditionarea Contractelor de concesiune nr. 25/18.01.1999
si nr. 33/08.06.2000

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

- Contractele de concesiune nr. 25/18.01.1999 si nr. 33/08.06.2000;
- Act de dezmembrare nr. 751/2009;
- Contractele de vanzare cumparare nr. 752/2009 si nr. 681/2014;
- documentatia cu nr. cadastral/nr. CF 102525;
- documentatia cu nr. cadastral 11174;
- numerele de inventar 189, 247 si 2176 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie;
- H.C.L. nr. 189/03.11.2016;
- Cererea nr. 1601/23.01.2026 a numitului Ion Catalin;
- Certificatul de urbanism nr. 108/28.04.2023;
- terenul se afla in zona de impozitare C - Eforie Nord

Se propune:

- aprobarea modificarii Contractelor de concesiune nr. 25/18.01.1999 si nr. 33/08.06.2000 astfel:
 - o Durata concesiunii – 49 ani de la data incheierii Contractului de concesiune nr. 25/18.01.1999;
 - o Actualizarea redeventei.
- Contractele de concesiune se modifica prin incheiere act aditional pentru fiecare lot rezultat in urma dezmembrarii, si anume:
 - o Teren in suprafata de 674 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 1, identificat in documentatia cu IE 102525 – concedenti Ion Marian si Ion Catalin;
 - o Actualizarea suprafetelor de teren conform documentatiilor cadastrale, actului de dezlipire si contractelor de vanzare cumparare;
 - o Teren in suprafata de 214 mp situat in Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, lot 2, identificat in documentatia cu nr. cadastral 11174 – concedent Roncea Stefan.
- aprobarea intocmirii raportului de evaluare pentru reevaluarea redeventei pentru fiecare din cele doua terenuri;
- revocarea H.C.L. nr. 189 din 03.11.2016.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatare si aprobare proiectul de hotarare privind aditionarea Contractelor de concesiune nr. 25/18.01.1999 si nr. 33/08.06.2000.

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

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

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

Către: Primăria Oraşului Eforie
Serviciul Urbanism / Consiliul Local

JUDEȚUL CONSTANȚA			
Primăria Oraşului EFORIE			
INTRARE	Nr.	1601	
IESIRE			
Zi	23	Luna	01
		An	20

Subsemnatul ION CĂTĂLIN, domiciliat în municipiul Constanța, str. Aleea Lirei nr. 7, bl. FC17, sc. A, et. 1, ap. 4, în calitate de coproprietar al imobilului situat în Eforie Nord, str. Apusului nr. 1 – Lot 1, identificat prin CF 102525 și 102525-C1, vă adresez prezenta:

CERERE

prin care solicit emiterea acordului pentru executarea lucrărilor de autorizare/finisare decorativă a fațadei construcției existente, fără modificarea structurii de rezistență, volumetriei sau destinației clădirii, conform Certificatului de Urbanism nr. 108/28.04.2023.

Menționez că lucrările au caracter exclusiv estetic și nu afectează vecinătățile sau domeniul public.

Anexez:

- Copie Certificat de Urbanism
- Copie act proprietate
- Schiță / plan fațadă propus

Vă rog să aprobați solicitarea.

Data: 23.01.2026

Cu stima

Catalin Ion

Constanta

Tel: 0766 374 511

loncatalin79@gmail.com

0766 374 511

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 25

Incheiat in Eforie Sud la data de 18.01.1999.

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul Local Eforie, cu sediul in Eforie Sud, str. Progresului nr.1, avind contul nr.212202304617794, deschis la Trezoreria Eforie, reprezentat prin Primar ing. Cosma Mihail, având calitatea de concedent, numită în continuare partea întâi, pe de o parte, si dl (~~domn~~) RONCEA RASU avand statutul juridic de persoana fizica cu domiciliul in EFORIE NORD., str. M. KOGĂLNICEANU, nr. 6, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, posesor al B.I.(C.I.) seria G.T., nr. 889007, eliberat de Politia EFORIE. la data de 29.04.1996 având calitatea de concesionar, si numită în continuare partea a doua.

In temeiul Legii nr.50/1991, republicată, Hotărârilor Consiliului Local nr.119 din 29.08.1997, nr. 154 din 15.12.1997, nr. 180 din 13.11.1998, nr. 118 din 31.05.1995 si in conformitate cu procesul verbal nr. 189 din 09.01.1999 incheiat la licitatie publica din ziua de 09. luna 01 anul 1999 a concesiunii pentru terenul situat in Eforie NORD, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului situat în Eforie NORD, str. "SINCAI", lot nr. 0., parcelarea P. U. A., în suprafată de 600⁰⁰ mp. asa cum rezultă din planul de situatie anexat, având următoarele vecinătăți:

N - strada PROIECTATĂ ;
S - Lotul 6 ;
E - TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE. ;
V - Lotul c si Lotul d. ;

Art.2. Terenul precizat la art.1 se predă de către partea întâi către partea a doua pe baza de proces-verbal de predare-primire în vederea realizării obiectivului de investitie locuindă - 3 apartamente. în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicata si Hotărârea Consiliului Local nr. 119/29.08.1997 si 154/15.12.1997.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3 Durata concesiunii este pe perioada existentei constructiei, conform Legii nr.50/1991 republicata si Hotărârii Consiliului Local nr. 119/29.08.1997 si 154/15.12.1997, incepind cu data semnarii contractului.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art.4 Pretul concesiunii este de 510.000⁰⁰ lei/an, asa cum rezultă din oferta prezentata de partea a doua in cadrul licitatiei publice de 850⁰⁰ lei/mp/an, înmulți cu suprafata terenului concesionat de 600⁰⁰ mp.

Art.5 Pretul concesiunii prevăzut la art.4 este de 45.1808. dolari USA calculat la cursul de schimb leu/dolar USA de 11.288⁰⁰ comunicat de B.N.R., la data incheierii contractului, in conformitate cu H.C.L.nr.26/30.03.1998 care stabileste baza de calcul a taxei de concesiune.

V. MODALITATI DE PLATA

Art.6 Sumele prevăzute la art.4 se vor plăti prin dispozitie de plată în contul părții. întâi nr. 21220230 4617794 deschis la Trezoreria Eforie, in doua transe egale, până la data de 30 martie, respectiv 30 septembrie a fiecarui an, calculate la cursul de schimb leu/dolar USA, comunicat de B.N.R., din ziua platii.

Art.7 Întârzierile la plata taxei de concesiune se vor penaliza conform legislatiei în vigoare, plata efectuandu-se la cursul de schimb leu/dolar USA din ziua platii.

VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art.8 Concesiunea poate înceta prin:

- 8.a. - retragere;
- 8.b - renuntare;
- 8.c - rascumparare.

8.a. Incetarea concesiunii prin retragere

8.a.1 Concesiunea se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

8.a.2. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a început executia lucrărilor în termen de un an de la semnarea contractului.

8.a.3. Concedentul poate rezilia contractul numai după notificarea intentiei sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera de drept la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă concesionarul nu-si îndeplinește obligatiile în acest interval.

8.b. Incetarea concesiunii prin renuntare

8.b.1. Concesionarul poate renunta la concesiune în cazul în care cauze obiectiv justificate fac imposibilă realizarea investitiei sau exploatarea ei după punerea în functiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către comisia formată din reprezentantii concesionarului care împreună cu reprezentantii concedentului vor hotărî asupra continuării sau încetării concesiunii.

8.b.2. Forta majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de vointa părților, imprevizibil si inevitabil care împiedică părțile să-si exercite integral sau parțial obligatiile.

8.b.3 Aparitia si încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandată cu mentiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezenta părților.

8.b.4. In caz de forță majoră comunicată si constatată în conditiile de mai sus, executarea obligatiilor părților se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acestora, cu mentiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligatia comunicării va suporta irevocabil consecintele cazului de forță majoră, cât si îndeplinirea celorlalte obligatii.

8.b.5. In conditiile în care forta majoră conduce la o decalare a obligatiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. In cazul disparitiei sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situatie verificată si constatată de comisia legal constiuită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

8.c. Incetarea concesiunii prin răscumpărare.

8.c.1. Pentru cazurile de interes public concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubiri corespunzătoare valorii investitiei, care trebuie să fie adecvată, efectivă si promptă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală sau prin hotărâre de guvern.

8.c.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra pretului răscumpărării urmează a se adresa instantei.

Art.9. In cazul în care partea a doua nu a început executia lucrărilor în termen de un an de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici un fel de pretentie din partea concesionarului .

Art.10. In cazul încetării concesiunii din una din cauzele prevăzute la art.8 si 9 concesionarul are obligatia:

- a) să predea părții întâi documentația tehnică referitoare la obiectivul de investiție ce urma să se realizeze sau s-a realizat pe terenul concesionat.
- b) să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care își asumă obligații față de terți sau dobândește dreptul în legătură cu exploatarea bunului o clauză prin care partea întâi se va substitui părții a doua în toate drepturile prevăzute;
- c) să prezinte părții întâi toate actele în curs de executare care aceasta să-și poată exercita opțiunea;
- d) să prevadă în contractele ce le încheie cu persoanele fizice și juridice în legătură cu obiectivul ce se va realiza sau s-a realizat pe terenul concesionat, a posibilităților subrogării prin partea întâi în cazul în care se va hotărâ astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respective.

VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

Art.11. Partea întâi are următoarele obligații și drepturi:

11.1 Partea întâi are obligația să predea părții a doua, pe baza de proces-verbal de predare-primire terenul care face obiectul contractului.

11.2 Partea întâi are dreptul ca prin împuternicirii săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat în vederea asigurării calității și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin prezentul contract.

11.3 Partea întâi are dreptul să retragă concesiunea fără nici o răscumpărare dacă partea a doua nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat, în baza autorizației de construire eliberată de organele abilitate.

Situația de forță majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială obligațiilor ce le revin. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și exerce integral sau parțial obligațiile.

Art.12 Partea a doua are următoarele obligații:

12.1. Să înceapă executarea lucrărilor în termen de un an de la data încheierii contractului de concesiune, după obținerea în prealabil a autorizației de construire.

12.2. Să obțină avizele și acordurile legale pentru emiterea autorizației de construire și pentru desfasurarea activității după punerea în funcțiune.

12.3 Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul detinătorilor.

12.4. Să finalizeze executarea construcției în termen de trei ani de la data obținerii autorizației de construire conform H.C.L.nr. 13 din 30.01.1998.

12.5. Să realizeze construcția cu respectarea documentației tehnice a autorizației de construire.

12.6. La finalizarea lucrărilor, să solicite participarea unui reprezentant al administrației publice locale la recepția construcției.

VIII. LITIGII

Art.13. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi solutionate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor juridice competente.

Art.14. Pe toată durata concesiunii partea întâi (concedentul) și partea a doua (concesionarul) se vor supune legislației în vigoare din România.

IX. DISPOZITII FINALE

Art.15 Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților.

Art.16 Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integrantă din prezentul contract.

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din Eforie NORD.,
parcelarea P.U.D. "SINCAI",
lot nr. 0 s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte și
unul pentru organul fiscal teritorial.

CONCEDENT,

PRIMAR,

Ing. Mihail Cosma

SECRETAR

Jr. Gheorghe Beca

CONCESIONAR,

SEF SERV. B.F.C.,
Ec. Elena DucaSEF SERV. U.A.T.D.C.T.J.,
Ing. Marius Jifon

5625 / 196.06

ACT ADITIONAL NR.1
din 07.06.1999 la contractul de concesiune
nr. 25 incheiat in data de 18.01.1999

In conformitate cu Hotararea Consiliului Local nr.116 din 31.05.1999 si cu prevederile Cap.IX, art.15, din contractul de concesiune nr. 25 din 18.01.1999, cu acordul partilor, acesta se modifica astfel:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului situat in Eforie Nord, P.U.D. "Sincai", lot "a", in suprafata de 778,0 mp asa cum rezulta din planul de situatie anexat, avand urmatoarele vecinatati:

- N – strada proiectata;
- S – lot "d";
- E – Teren Consiliul Local Eforie;
- V – lot "c" si lot "d".

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art.4. Pretul concesiunii este de 661.300 lei/an, asa cum rezulta din oferta prezentata de partea a doua in cadrul licitatiei publice de 850 lei/mp/an inmultita cu suprafata terenului concesionat de 778,0 mp.

Art.5. Pretul concesiunii prevazut la art.4. este de 58,5844 dolari USA calculat la cursul de schimb leu/dolar USA de 11.288/1 USD comunicat de B.N.R., la data incheierii contractului, in conformitate cu H.C.L. nr.26/26.03.1998 care stabileste baza de calcul a taxei de concesiune.

Prezentul act aditional completeaza prevederile contractului de concesiune nr.25 din 18.01.1999, contine o pagina si a fost incheiat in 3(trei) exemplare, cate unul pentru fiecare parte si unul pentru organul fiscal teritorial.

CONCENDENT

CONCESIONAR



SECRETAR,
Jr. Gheorghe Beca

Dl. Roncea Radu

SEF SERV. B.F.C.,
Ec. Elena Duca

SEF SERV. U.A.T.D.C.T.I.,
Ing. Marius Jifcu

5626/16.ek

PROCES – VERBAL
de predare - primire

Incheiat astazi _____ 1999.

Prezentul proces verbal s-a incheiat cu ocazia trasarii si predarii terenului in suprafata de 778.00 mp., din parcelarea P.U.D. SINCAI, lot nr. "a" situat in Eforie Nord, teren adjudecat de RONCEA RADU in urma licitatiei publice din 09 IANUARIE 1999 pentru care s-a incheiat contractul de concesiune nr. 25 din 18 IANUARIE 1999.

La predarea – primirea terenului au participat:

- din partea Consiliului Local Eforie – d-nul Marius Jifcu si d-na Iacob Simona;
- din partea concesionarului d-nul RONCEA RADU
- proiectant autorizat – d-nul Stefan Bordea.

Terenul predat are urmatoarele vecinatati conform planului de situatie anexat, astfel:

- la NORD cu STRADA PROIECTATA
- la SUD cu LOT "b"
- la EST cu TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE
- la VEST cu LOT "c" si LOT "d"

Drept pentru care am incheiat acest proces – verbal in 3 (trei) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Am predat

Am primit

Din partea CONS. LOCAL EFORIE

CONCESIONAR

Inspectori UATDCTI

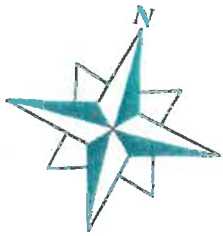
Marius Jifcu _____

Simona Iacob _____

Proiectant autorizat
Stefan Bordea

[Signature]

[Signature]



PLAN DE TRASARE
P.U.D. ZONA "SINCAI"
EFORIE NORD
SCARA 1:500



ONIGOC
111 EFORIE NORD
STRADA PROIECTATA
CARTOGRAFIA
CONSTANEA
608
AT SIREX
ING. ALEXANDRU ROCHIA
26.05.97

NTOCMIT
STEFAN BORDEA

60 06 31

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 33

Incheiat in Eforie Sud la data de 08 iunie 2000

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul Local Eforie, cu sediul in Eforie Sud, str. Progresului nr.1, având contul nr.212202074617794, deschis la Trezoreria Eforie, reprezentat prin Primar ing. Cosma Mihail, având calitatea de CONCEDENT,

si

d-nul.(d-na.) RONCEA RADU
avand statutul juridic de persoana fizica cu domiciliul in EFORIE NORD,
str. M. KOGĂLNICEANU, nr. 6, bl. -, sc. -, et. -, ap. -,
posesor al B.I. (C.I.) seria 6.T nr. 889007, eliberat de Politia OR EFORIE
la data de 29.04.1996 avand calitatea de CONCESIONAR.

In temeiul Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea constructiilor si unele masuri privind realizarea locuintelor, art.12, lit "b" si a Hotărârilor Consiliului Local nr. 42 din 19.04.2000 si nr. 71 din 16.05.2000 s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului de concesiune este preluarea terenului situat în Eforie NORD, str. -, lot nr. - din parcelarea P.U.D. SINCRAI în suprafată de 113,38 mp. asa cum rezultă din planul de situatie anexat la procesul verbal de predare primire, având următoarele vecinătăți:

N - STRADA PROIECTATA ;
S - TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE ;
E - TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE ;
V - LOT A ;

Art.2. Terenul precizat la art.1 se predă de către concedent catre concesionar pe baza de proces verbal de predare primire în vederea realizării obiectivului de investitie EXTINDERE CONSTRUCTIE EXISTENTA CU ANEXE COSPOLITANESE în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. 42 din 19.04.2000.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3 Durata concesiunii este PERIOADA DE EXISTENTA A CONSTRUCTIEI conform Hotărârii Consiliului Local nr. 42 din 19.04.2000 incepand de la data semnarii procesului verbal de predare primire a terenului concesionat.

IV. TAXA DE CONCESIUNE

Art.4.1. Taxa de concesiune este de 300.911 lei/an, asa cum rezultă din Hotararea Consiliului Local nr. 42 din 19.04.2000, de 2.654 lei/mp/an, înmulțita cu suprafața terenului concesionat de 113,38 mp.

Art.4.2. Taxa de concesiune prevăzută la art.4 este de 15.2037 dolari USA calculat la cursul de schimb leu/dolar USA de 19.792/1 USD comunicat de B.N.R., la data Hotarării Consiliului Local nr. 42 din 19.04.2000, în conformitate cu H.C.L. nr. 26/30.03.1998 care stabilește baza de calcul a taxei de concesiune.

Art.4.3. Plata taxei de concesiune se face începând de la data procesului verbal de predare primire a terenului concesionat.

V. MODALITATI DE PLATA

Art.5.1. Pentru primul an calendaristic al concesiunii, taxa de concesiune prevăzută la art.4.2. se va plăti în termen de 60 de zile de la data încheierii procesului verbal de predare primire, dar nu mai târziu de data de 31 decembrie a exercitiului financiar respectiv.

Art.5.2. Începând cu al doilea an al concesiunii, taxa de concesiune prevăzută la art.4.2. se va plăti în lei în contul concedentului nr.212202074617794 deschis la Trezoreria Eforie, în două tranșe egale, până la data de 28 februarie, respectiv 30 octombrie a fiecărui an.

Art.5.3. Întârzierile la plata taxei de concesiune se vor penaliza conform legislației în vigoare, plata efectuându-se în lei la cursul de schimb leu/dolar USA din ziua plății.

VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art. 6. Prezentul contract de concesiune poate înceta prin:

6.a.- retragere

6.b.- renunțare

6.c.- rascumpărare

6.d.- forța majoră

Art.6.a.- Incetarea concesiunii prin retragere.

Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate în contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate din cadrul Primăriei Eforie.

6.a.1. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a început executia lucrărilor în termen de un an de la data încheierii procesului verbal de predare primire, fără nici un fel de pretenție din partea concesionarului.

6.a.2. Concesiunea se retrage la expirarea duratei stabilite prin contract, dacă partile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.

6.a.3. Concedentul poate rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de



drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare.

Art.6.b. Incetarea concesiunii prin renuntare

6.b.1. Concesionarul poate renunta la concesiune, la cerere, in cazul in care cauze justificate fac imposibila realizarea investitiei, dupa verificarea celor semnalate de concesionar de catre comisia formata din reprezentantii concesionarului care impreuna cu reprezentantii concedentului vor hotari asupra continuarii sau incetarii concesiunii.

Art.6.c. Incetarea concesiunii prin rascumparare

6.c.1. Pentru cazurile de interes public concesiunea poate fi rascumparata, concedentul asigurand despagubiri corespunzatoare valorii investitiei, care trebuie sa fie adecvata, efectiva si prompta. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea locala sau prin hotarare de guvern.

6.c.2. Daca partile nu se inteleg asupra pretului rascumpararii urmeaza a se adresa instantei.

Art.6.d. Incetarea concesiunii in caz de forta majora

6.d.1. Forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor cele revin, cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil care impiedica partile sa-si exercite integral sau partial obligatiile.

6.d.2. Aparitia si incetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti in termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandata cu mentiunea constatarii evenimentelor de acest gen de catre organele competente in prezenta partilor.

6.d.3. In caz de forta majora comunicata si constatata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decaleaza in consecinta cu perioada corespunzatoare acestora, cu mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri pentru intirzierea contractului. Partea care nu a indeplinit obligatia comunicarii va suporta irevocabil consecintele cazului de forta majora, cit si indeplinirea celorlalte obligatii.

6.d.4. In cazul in care forta majora conduce la o declarare a obligatiilor partilor mai mare de sase luni, partile se vor reuni pentru a hotari asupra exercitarii in viitor a clauzelor incluse in contract. In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatie verificata si constatata de comisia legal constituita, partile vor conveni asupra continuarii sau incetarii contractului.

VII.DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

CONCEDENTUL are urmatoarele obligatii si drepturi:

7.1. Sa predea concesionarului, pe baza de proces verbal de predare primire, terenul care face obiectul contractului.

7.2. Sa inspecteze prin imputernicitii sai, mersul lucrărilor de constructii la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat.

7.3. Sa verifice, in perioada derularii contractului de concesiune, modul in care se respecta conditiile si clauzele acestuia de catre concesionar.

7.4. Să retragă concesiunea fără nici o răscumpărare dacă concesionarul nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului concesionat, în baza autorizației de construire eliberată de organele abilitate.

7.5. Sa declanșeze procedura de executare silită împotriva concesionarului, dacă acesta întârzie plata taxei de concesiune cu 90 de zile de la scadența acesteia.

Situația de forță majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială obligațiilor ce le revin. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și exercite integral sau parțial obligațiile.

CONCESIONARUL are următoarele obligații:

7.6. Sa se prezintă la data la care este anunțat, la sediul Primăriei, pentru predarea primirea terenului concesionat.

7.7. Sa plătească taxa de concesiune la termenele stabilite contractual.

7.8. Sa înceapă executarea lucrărilor în termen de un an de la data predării terenului concesionat, după obținerea în prealabil a autorizației de construire.

7.9. Să obțină avizele și acordurile legale pentru emiterea autorizației de construire și pentru desfasurarea activității după punerea în funcțiune.

7.10. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul detinătorilor.

7.11. Sa finalizeze executarea construcției în termenele prevăzute în autorizația de construire.

7.12. Sa realizeze construcția cu respectarea documentației tehnice a autorizației de construire.

7.13. La terminarea lucrărilor de construire, sa solicite participarea unui reprezentant al administrației publice locale la recepția construcției și sa se prezinte la sediul Primăriei pentru regularizarea taxei de autorizație de construire, în termen de 15 zile de la data expirării duratei executării construcțiilor autorizate.

7.14. După recepția la terminarea lucrărilor de construire, sa declare construcția în vederea impunerii, în termen de 15 zile de la data expirării duratei executării construcțiilor autorizate, la sediul Primăriei.

VIII. LITIGII

Art.8.1. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, partile se vor adresa instanțelor de judecată competente.

Art.8.2. Pe toată durata concesiunii concedentul și concesionarul se vor supune legislației în vigoare din România.

IX. DISPOZIȚII FINALE

Art.9.1. Modificarea sau completarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților prin încheierea de acte adiționale.

Art.9.2.Dreptul de concesiune se transmite, cu mentinerea clauzelor si conditiilor prezentului contract, in caz de succesiune sau de instrainare a constructiilor realizate pe terenul concesionat.

Art.9.3.Procesul verbal de predare primire a terenului si Hotararile Consiliului Local nr. 42 din 19.04.2000 si nr. 71 din 16.05.2000 fac parte integrantă din prezentul contract.

Contractul de concesiune privind terenul din Eforie NORD, zona P.U.D. SINCAI (LOT. a*), s-a încheiat în 2 (doua) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,



SEF SERV. BFCITCES
Ec. Elena Duca

BIROUL JURIDIC,

Ing. Adriana ^{acu} Cazacu.

CONCESIONAR,

SEF SERV. UATCDCTI
Ing. Marius Jifcu

SCITA DE PLAN
SCARA 1:500

EXTRAS DIN P.U.D. ȘINCAI EFORIE NORD



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORĂȘULUI
EFORIE

VIZAT
SPRE NESCHIMBARE
Arhitect

Calculul analitic
al SUPRAFETEI terenului

Nr.pct.	X	Y	Distanța
13	119.44	217.73	
13'	118.02	220.65	3.25
14'	97.75	211.75	22.13
15'	81.29	199.60	20.46
15	83.05	197.42	2.80
14	98.51	209.49	19.61
13	119.44	217.73	22.49
13'	118.02	220.65	

S=113.38 mp.



TEREN CONCESIONAT
SUPRAFATA 113.38 mp.

INTOCMIT
STEFAN BORDEA
PERSONA FIZICA
STEFAN B
Aut. Nr.
207/99
EFORIE NORD - CONSTANTA

K209
11 30

PROCES – VERBAL
de predare - primire

Incheiat astazi 30.11.2000

Prezentul proces verbal s-a incheiat cu ocazia trasarii si predarii terenului in suprafata de 113.38 mp., din parcelarea P.U.D. zona SINCAI lot nr. _____ situat in Eforie Nord, teren concesionat de CONSILIUL LOCAL EFORIE d-lui RONCEA RADU conf. H.C.L. NR. 42/19.04.2000

La predarea – primirea terenului au participat:

- din partea Consiliului Local Eforie – d-nul Marius Jifcu si d-na Iacob Simona;

- din partea concesionarului d-nul RONCEA RADU

- proiectant autorizat – d-nul Stefan Bordea.

Terenul predat are urmatoarele vecinatati conform planului de situatie anexat, astfel:

- la NORD cu STRADA PROIECTATA

- la SUD cu TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE

- la EST cu TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE

- la VEST cu LOT „2”

Drept pentru care am incheiat acest proces – verbal in 3 (trei) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Am predat

Am primit

Din partea CONS. LOCAL EFORIE

Inspectori UATDCTI

Marius Jifcu

Simona Iacob

Proiectant autorizat

Stefan Bordea



147
S-a cerut autentificarea prezentului in scris:

ACT DE DEZMEMBRARE

1. Subsemnatii **RONCEA RADU**, cu domiciliul in Loc.Eforie Nord,(Ors.Eforie) str.Apusului, nr.1, jud.Constanta, si **RONCEA NICULINA-ANGELICA**, cu domiciliul in Mun.Constanta, str.Mugurului, nr.1, bl.1, sc.C, ap.41, jud.Constanta, sotii, in calitate de proprietari ai **CONSTRUCTIILOR**, situate in oras Eforie, loc.Eforie Nord, Str.Apusului nr.1, jud.Constanta, si anume **C1-LOCUINTA P+2E**, cu suprafata construita la sol de 118mp, si suprafata construita desfasurata de 217mp, **C2- Anexa**, suprafata construita la sol de 51mp, **C3- Anexa**, cu suprafata construita la sol de 17mp, **C4- WC**, cu suprafata construita la sol de 11mp, avand nr.cad.11082, inscrise in CF nr. 12941/Eforie, situate pe teren proprietatea Orasului Eforie, in suprafata de 891,38mp- din acte (888mp- din masuratori), in scris in CF 12939/Eforie, intelegem sa dezmembram constructiile mai sus mentionate, astfel:

-**Lot 1-format din C1-LOCUINTA P+2E**, cu suprafata construita la sol de 118mp, si suprafata construita desfasurata de 217mp, si **C3- Anexa**, cu suprafata construita la sol de 17mp, situate pe teren proprietatea Orasului Eforie, in suprafata de 674mp-din masuratori, avand nr.cad.11173, cu urmatoarele vecinatati: la nord- Str.Apusului si lot2, la sud- Lot b, la vest- Lot c, si Lot d, si la est- Teren Consiliul Local si Lot 2, conform Schitei Cadastrale avizata de O.C.P.I. Constanta.

-**Lot 2- format din C2- Anexa**, suprafata construita la sol de 51mp, si **C4- WC**, cu suprafata construita la sol de 11mp, situate pe teren proprietatea Orasului Eforie, in suprafata de 214mp-din acte si masuratori, avand nr.cad.11174, cu urmatoarele vecinatati: la nord- str.Apusului, la sud- Lot 1, la vest- Lot 1, si la est- Teren Consiliul Local, conform Schitei Cadastrale avizata de O.C.P.I. Constanta.

2. Am ridicat **constructia C1 -locuinta P +2E**, in baza Autorizatiei de Construire nr.170/28.08.1999, emisa de Primaria Ors.Eforie, jud.Constanta, fiind finalizata conform Procesului Verbal de Constatate a Stadiului lucrarilor la teminarea lucrarilor nr.5855/17.05.2000, emisa de Primaria Ors.Eforie, jud.Constanta, iar **constructiile C2- Anexa si C3-Anexa, C4-Anexa** au fost ridicate in baza Autorizatiei de construire nr.326/28.11.2001, (**Extindere locuinta cu Anexe gospodaresti, imprejmuire teren**)emisa de Primaria Ors.Eforie, jud.Constanta, fiind finalizate conform Procesului de incheiere la terminarea lucrarilor nr.11525/31.07.2002, emisa de Primaria Ors.Eforie, jud.Constanta. Constructiile au fost inscrise in Cartea funciara **12941/Eforie** prin Incheierea nr.86290/02.12.2008 fiind in scris dreptul de Concesiune asupra terenului in favoarea noastra.

Terenul in suprafata de 891,38mp- din acte (888mp- din masuratori), este proprietatea Orasului Eforie si a fost concesionat astfel : terenul in suprafata de 778mp a fost concesionat prin Contractul de Concesiune, nr.25/18.01.1999, incheiat cu Consiliul Local Eforie, transcris in registrul de transcriptiuni si inscriptiuni imobiliare sub nr.7856/1999 de catre Judecatoria Constanta cu Act additional nr.1/07.06.1999, incheiate cu Consiliul Local Eforie si **terenul in suprafata de 113,38mp**, a fost concesionata prin Contractul de Concesiune, nr. 33/08.06.2000, incheiat de Consiliul Local Eforie, fiind in scris dreptul de proprietate in favoarea Ors.Eforie, in CF 12939/Eforie si dreptul de concesiune in favoarea noastra prin Incheierea nr.86290/02.12.2008.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 102/09.03.2009, si adresa nr.5059/05.02.2009 Primaria Ors.Eforie a fost de acord cu dezmembrarea terenului si a constructiilor descrise mai sus.

3. Prezentul Act de Dezmembrare se incheie in baza Certificatului de Urbanism nr. 102/09.03.2009 emis de Primaria Ors.Eforie, Certificatului Fiscal nr.7709/06.03.2009, eliberat de Primaria Ors.Eforie, Extrasele de Carte Funciara nr.13525/23.03.2009 si 13528/20.03.2009, emise de OCPI Constanta, si Schitele Cadastrale, avizate de O.C.P.I. Constanta.

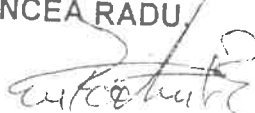
Evaluam constructiile la suma de **145.100lei (osutapatruezecisicincimii osuta lei)**. --

4. Noi, proprietarii constructiilor, solicitam BNP Mariea Săcăleanu ca in conditiile Legii nr.7/1996 si, sa indeplinească formalitatile legale privind inscrierea dreptului de proprietate la biroul de Cartea Funciara Constanta, si ne obligam sa declaram acest act in termen de 30 zile la Primaria Ors.Eforie.

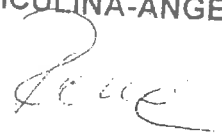
Redactat, listat si autentificat in 7(sapte) exemplare originale, din care s-au eliberat 6(sase) exemplare autentice, la sediul Biroului Notarial Public **Mariea Săcăleanu**, din Navodari.

Semnatura,

RONCEA RADU



RONCEA NICULINA-ANGELICA



ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
SACALEANU MARIEA
Str. Marii nr.16, Cladirea 21, Apt. 1,
Navodari, jud.Constanta
Tel.Fax.: 0241/762522
ODP 2667

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 751
Anul 2009 luna MARTIE ziua 26

In fata mea, **SACALEANU MARIEA**, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat:

1. **RONCEA RADU**, cu domiciliul in Loc.Eforie Nord,(Ors.Eforie), str.Apusului, nr.1, jud.Constanta, identificat cu CI seria KT nr.678524, eliberat la data de 23.11.2007, de catre SPCLEP Eforie, CNP 1430306131235, in nume propriu;
 2. **RONCEA NICULINA-ANGELICA**, cu domiciliul in Mun.Constanta, str.Mugurului nr.1, bl.1, sc.C, ap.41, jud.Constanta, identificata cu CI seria KT nr.430327, eliberata la data de 18.05.2004, de catre Mun.Constanta, CNP 2471205131277, in nume propriu;
- care, dupa citirea actului, au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat toate exemplarele.

In temeiul art.8 lit.b si art.65 din Legea 36/ 1995, SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a incasat onorariul de lei 500+ TVA- ul aferent de 95lei, cu chitanta seria MS nr.0007660/2009.

S-a incasat taxa de intabulare de 120lei cu chitanta seria B ANCPI CT nr. 0141649/2009



152
S-a cerut autentificarea prezentului in scris:



CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE

1. Subsemnatii, RONCEA RADU, cu domiciliul in Loc.Eforie Nord, (Ors.Eforie), str. Apusului, nr.1, jud. Constanta, si **RONCEA NICULINA-ANGELICA**, cu domiciliul in Mun. Constanta, str. Mugurului, nr.1, bl.1, sc.C, ap.41, jud. Constanta, **soti, in calitate de vanzatori**, declaram ca vindem fratelui respective cumnatului **RONCEA STEFAN**, casatorit cu **ANICA**, cu domiciliul in Mun. Mangalia, Bld.1 Decembrie 1918, nr.8, bl.A7, sc.A, ap.11, jud. Constanta, **in calitate de cumparator, CONSTRUCTIILE : C2- Anexa, suprafata Orasului Eforie, Loc.Eforie Nord, str. Apusului, nr.1, Lot.2 pe teren proprietatea Orasului Eforie, Lot.2, in suprafata de 214mp- din masuratori, avand nr.cad.11174.-----**

Imobilul are urmatoarele vecinatati: **la nord- str. Apusului, la sud- Lot 1, la vest- Lot 1 si la est- Teren Consiliul Local**, conform Schitei Cadastrale avizata de O.C.P.I. Constanta Noi, vanzatorii, declaram ca terenul este proprietatea Orasului Eforie, si transmitem dreptul de concesiune asupra terenului, urmand ca in temeiul legii 50/1991, cumparatorul constructiilor sa solicite la Consiliul Local Eforie, incheierea unui nou contract de concesiune. Initial am dobandit dreptul de concesiune asupra terenului **in suprafata de 891,38mp- din acte (888mp- din masuratori)**, prin Contractul de Concesiune, nr.25/18.01.1999, incheiat cu Consiliul Local Eforie, transcris in registrul de transcriptiuni si inscriptiuni imobiliare sub nr.7856/1999 de catre Judecatoria Constanta cu Act additional nr.1/07.06.1999, incheiate cu Consiliul Local Eforie prin Contractul de Concesiune, nr.33/08.06.2000, incheiat de Consiliul Local Eforie, fiind in scris dreptul de proprietate in favoarea Ors.Eforie, in CF12939/Eforie prin Incheierea nr.86290/02.12.2008.-----

Pe acest teren am ridicat **constructiile C1-locuinta P+2E, C2- Anexa si C3-Anexa, C4-Anexa** care au fost inscrise in Cartea funciara **12941/Eforie** prin Incheierea nr.86290/02.12.2008 fiind in scris dreptul de Concesiune in favoarea noastra.-----

Prin Actul de dezmembrare autentificat sub nr.751/26.03.2009, am dezmembrat constructiile cu terenul aferent in 2 loturi de sine statatoare, din care face parte si lotul 2 descris mai sus ce face obiectul prezentului Contractului de vanzare cumparare.

Constructiile C2 si C4 au fost ridicate in baza Autorizatiei de construire nr.326/28.11.2001, **(Extindere locuinta cu Anexe gospodaresti, imprejmuire teren)** emisa de Primaria Ors.Eforie, jud. Constanta, fiind finalizate conform Procesului de Incheiere la terminarea lucrarilor nr.11525/31.07.2002, emisa de Primaria Ors.Eforie, jud. Constanta.-----

Pretul vanzarii este in suma de **4.000 lei (patrumii lei)** suma pe care noi, vanzatorii, declaram ca am primit-o de la cumparator, mai inainte de autentificarea actului.-----

Noi, vanzatorii, declaram ca nu am mai instrainat sau donat constructiile ce fac obiectul prezentului contract si nici nu au fost si nu sunt inchiriate printr-un contract de inchiriere unei terte persoane. Constructiile ce se instraineaza, nu au sarcini, nu au trecut in proprietatea statului in baza vreunui act normativ, ramanand in mod continuu in stapanirea noastra, si il garantam pe cumparator de orice evictiune totala sau partiala conform art. 1337 Cod Civil.-----

Taxe si impozitele catre stat sunt achitate la zi, iar cele privind autentificarea actului sunt suportate de cumparator, care intra in proprietatea de drept si de fapt a constructiile din momentul autentificarii actului.-----

Noi, vanzatorii, **suntem de acord cu inscrierea dreptului de proprietate in favoarea cumparatorului si solicitam radierea dreptului nostru de proprietate asupra constructiilor instrainate la Serviciu de Taxe si Impozite Eforie.**-----

Vanzarea are la baza Certificatul Fiscal nr.7709/06.03.2009, eliberat de Primăria Ors.Eforie, Extrasele de Carte Funciara nr.13525/23.03.2009 si 13528/ 20.03.2009, emise de OCPI Constanta, si Schitele Cadastrale, avizate de O.C.P.I. Constanta.

2. Eu, cumparatorul, RONCEA STEFAN, casatorit cu ANICA, declar ca am cumparat de la fratele si cumnata mea constructiile descrise in cuprinsul prezentului act, la pretul de **4.000lei (patrumii lei)** suma pe care am achitat- o mai inainte de autentificarea actului.

Am cunostinta de situatia de fapt si de drept a constructiilor, stiu ca au fost stapanite de vanzatori si nu au trecut in proprietatea statului in baza vreunui act normativ. Constructiile nu sunt ipotecate. Stiu ca terenul este proprietatea Ors.Eforie, si declar ca am cunostinta de faptul ca odata cu dreptul de proprietate asupra constructiei dobandesc si dreptul de concesiune pe durata existentei constructiei asupra terenului in suprafata de 214mp, si totodata, ca imi revine obligatia de a incheia cu concedentul-Consiliul Local Eforie un nou contract de concesiune, ca urmare a incheierii actului de fata si voi prelua obligatia de plata a redevenței pentru terenul respectiv.

Eu, cumparatorul, solicit BNP Mariea Săcăleanu ca in conditiile Legii nr.7/1996 sa indeplinească formalitățile legale privind inscrierea dreptului de proprietate in Cartea Funciara de pe lângă Agentia Națională de Cadastru si Publicitate Constanta.

Eu, cumparatorul, mă oblig ca in termen de 30 zile sa declar proprietatea la Primăria Orasului Eforie si Serviciu de Impozite si taxe din cadrul Primariei Eforie, si declar ca am cunostinta de prevederile art.30 din Codul familiei, cu privire la comunitatea bunurilor dobandite in timpul casatoriei.

3. Nouă, părților contractante, ni s-a pus în vedere răspunderea ce antrenează constatarea ulterioară cu privire la nesinceritatea declarării pretului descris. Am la cunostinta de prevederile Legii nr.571/2003(Cod fiscal), modificata prin Legea nr.343/2006 precum si de dispozitiile Legii 241/15.07.2005, pentru prevenirea si combaterea evaziunilor fiscale.

Noi, părțile contractante, declarăm că actul nu se încheie ca urmare a intermediarilor realizate de către o agentie imobiliară.

Redactat, listat si autentificat in 6(sase) exemplare originale, din care s-au eliberat 5(cinci) exemplare autentice azi, data autentificarii, la Biroul Notarului Public SACALEANU MARIEA, din Navodari.

VANZATORI,

RONCEA RADU,

si

RONCEA NICULINA-ANGELICA

CUMPARATOR,

RONCEA ȘTEFAN,

ROMANIA
BIRoul NOTARULUI PUBLIC
SACALEANU MARIEA

Str. Marii nr.16, Cladirea 21, Apt. 1,
Navodari, jud. Constanta
Tel/Fax:0241/762522
ODP 2667

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.752 Anul 2009 luna MARTIE ziua 26

In fata mea, **SACALEANU MARIEA**, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat:

1. **RONCEA RADU**, cu domiciliul in Loc.Eforie Nord,(Ors.Eforie), str.Apusului, nr.1, jud.Constanta, identificat cu CI seria KT nr.678524, eliberat la data de 23.11.2007, de catre SPCLEP Eforie, CNP 1430306131235, in nume propriu;

2. **RONCEA NICULINA-ANGELICA**, cu domiciliul in Mun.Constanta, str.Mugurului, nr.1, bl.1, sc.C, ap.41, jud.Constanta, identificata cu CI seria KT nr.430327, eliberata la data de 18.05.2004, de catre Mun.Constanta, CNP 2471205131277, in nume propriu;

3. **RONCEA STEFAN**, cu domiciliul in Mun.Mangalia, Bld.1Decembrie 1918, nr.8, bl.A7, sc.A, ap.11, jud.Constanta, identificat cu CI seria KT nr.395599, eliberat la data de 05.12.2003, de catre Mun.Mangalia, CNP 1451130133677, in nume propriu;

care, dupa citirea actului, au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat toate exemplarele;

In temeiul art.8 lit.b si art. 65 din Legea 36/ 1995, SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a incasat impozitul din transferul proprietatii in valoare de 80 lei, cu chitanta seria CT VRN nr.3212536/2009.

S-a incasat taxa de intabulare de 60lei cu chitanta seria B ANCPI CT nr. 0141650/2009

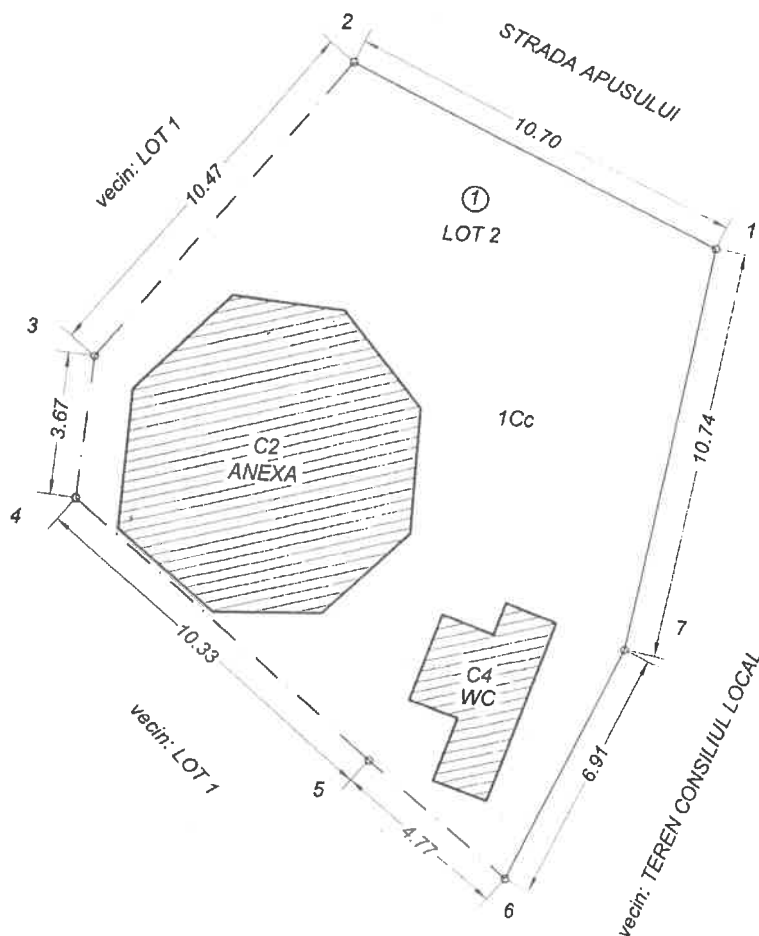
S-a incasat onorariul de 400 lei + TVA- ul aferent de 76 lei, cu chitanta seria CT MS nr.0007661/ 2009



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr.cadastral	11774	Suprafata masurata	214 mp	Adresa imobilului:	Str.Apusului nr.1 - LOT 2, Eforie Nord
Cartea funciara nr		UAT	EFORIE		
TEREN CL					



A. DATE REFERITOARE LA TEREN				
Numar parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni:
1	Cc	214		
Total		214		imprejmuit cu gard de plasa

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII				
Cod constr.	Supr.construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni:	
C2	51			
C4	11		ANEXA; Supr.coper. desfasurata = 51 mp	
Total	62		WC	

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970		
Pct.	E(m)	N(m)
1	790500,900	290295,911
2	790491,245	290300,408
3	790484,636	290292,276
4	790484,323	290288,624
5	790492,326	290282,094
6	790496,026	290279,080
7	790498,924	290285,354
Suprafata totala masurata = 214 mp		
Suprafata din act = 62 mp		



Data: ianuarie 2009

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date.

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA

Nume si Prenume: IVAN FLORENTINA

Functia: CONSILIER GR. IA

6583 / 20. FEB. 2009

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Intre: -----

RONCEA RADU si RONCEA NICULINA-ANGELICA, cu domiciliul in loc.Eforie Nord (oras Eforie), str. Apusului, nr.1, jud.Constanta, sotii, in calitate de vanzatori -----

ION MARIAN, casatorit cu Ion Cornelia, cu domiciliul in mun.Constanta, Ale. Lirei, nr.7, bl.FC17, sc.A, et.1, ap.4, jud.Constanta si-----

ION CATALIN, casatorit cu Ion Ancuta, cu domiciliul in mun.Constanta, Ale. Lirei, nr.7, bl.FC17, sc.A, et.1, ap.4, jud.Constanta, in calitate de cumparator-----

Subsemnatii RONCEA RADU si RONCEA NICULINA-ANGELICA, sotii, declaram ca vindem domnului ION MARIAN, casatorit cu Ion Cornelia si domnului ION CATALIN, casatorit cu Ion Ancuta, in indiviziune si in cote egale de cate 1/2 pentru fiecare familie in parte IMOBILUL- Lot 1, proprietatea noastra, bun comun, situat in intravilanul orasului Eforie, loc.Eforie Nord, str. Apusului, nr. 1, jud.Constanta, compus din urmatoarele constructii:-----

* C1-locuinta P+2E, compusa din parter, format din trei camere, doua bai, cinci holuri si o debara, cu o suprafata utila de 119,67 m.p. (suprafata construita de 117,88 m.p.-suprafata desfasurata de 217 m.p.), etaj 1, format din trei camere, doua bai si patru holuri, cu o suprafata utila rezultata din masuratori de 62,93 m.p., balcon, in suprafata rezultata din masuratori de 9,41 m.p., etaj 2, format din una camera de locuit, cu o suprafata utila rezultata din masuratori de 11,94 m.p., avand nr. cadastral 11173/C1 si-----

* C3-anexa (constructie extratabulara), compusa dintr-o camera si hol, avand o suprafata utila rezultata din masuratori de 12,02 m.p. si transmitem dreptul de folosinta asupra terenului in suprafata de 674 m.p., proprietate Orasului Eforie, avand nr. cadastral 102525, intabulat in Cartea Funciara nr. 102525 a localitatii Eforie, conform actelor de proprietate.-----

Constructiile C1 si C3, ce fac obiectul contractului de vanzare-cumparare sunt situate pe terenul in suprafata rezultata din masuratori de 674 m.p., proprietatea Orasului Eforie, avand nr. cadastral 102525 si urmatoarele vecinatati: N-str. Apusului, E-Lot 2, Teren Consiliul Local, S- Lot b, V- Lot c, Lot d, conform schitei cadastrale vizata la data de 20.02.2009 la OCPI-BCF Constanta.-----

Noi, vanzatorii declaram ca am dobandit imobilul ce face obiectul contractului de vanzare-cumparare, ca bun comun, prin construire, in baza Autorizatiilor de construire nr. 170/28.08.1999 si nr. 326/28.11.2001 emise de Primaria Eforie, finalizate in baza Procesului verbal de predare-primire nr. 5626/28.05.1999 si Procesului verbal de receptie finala nr. 5855/17.05.2000 emis de Consiliul Local Eforie, ulterior fiind dezmembrat in doua loturi, asa cum rezulta din Actul de dezmembrare autentificat sub nr. 751/26.03.2009 la BNP Sacaleanu Mariea, cu sediul in loc. Navodari, jud.Constanta, in scris in Cartea Funciara nr. 102525-C1 si nr. 102525 a localitatii Eforie prin Incheierea nr. 16640/14.04.2009 emis de OCPI-BCF Constanta.-----

Noi partile contractante, declaram ca pretul vanzarii este in suma de **60.000 Euro (saizecimiiEuro)**, echivalentul sumei de 264.000 lei (douasutesaizecisipatrumiilei), calculat la un curs ales de parti de 4,4 lei/1Euro, care se achita dupa cum urmeaza:-----

- suma de **30.000 Euro**, anterior autentificarii prezentului contract de vanzare-cumparare.-----

- iar restul de pret in suma de **30.000 Euro**, se va achita in trei rate egale anuale a cate 10.000 Euro fiecare, respectiv:-----

1. suma de **10.000 Euro**, la data de **01.09.2015**-----

2. suma de **10.000 Euro**, la data de **01.09.2016**-----

3. suma de **10.000 Euro**, la data de **01.09.2017**-----

Imobilul locuinta nu este sechestrat, ipotecat sau grevat de sarcini, asa cum reiese din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 124717/19.12.2014 emis de OCPI -BCF Constanta.-----

Terenul in suprafata de 674 m.p. nu este sechestrat, ipotecat sau grevat de sarcini, cu exceptia intabularii dreptului de concesiune in favoarea domnului Roncea Radu, asa cum reiese din Extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 124720/19.12.2014 emis de OCPI -BCF Constanta.-----

Toate taxele si impozitele catre stat sunt achitate la zi, conform Certificatului de atestare fiscala nr. 37684/15.12.2014 emis de Primaria Orasului Ovidiu, jud.Constanta, iar cele privind autentificarea prezentului contract de vanzare-cumparare sunt suportate de catre cumparatori conform conventiei partilor.-----

Toate cheltuielile cu privire la utilitatile imobilului au fost achitate la zi, asa cum rezulta din chitantele anexate la prezentul contract de vanzare-cumparare.-----

Noi, vanzatorii, declaram ca imobilul ce face obiectul prezentului contract de vanzare-cumparare, nu a fost si nu este inchiriat printr-un contract de inchiriere unei terțe persoane (fizice sau juridice), nu face obiectul unei promisiuni bilaterale de vanzare-cumparare sau unui litigiu aflat pe rolul instantelor judecatoresti de orice grad.-----

Noi, vanzatorii, il garantam pe cumparatori, impotriva oricarei evictiuni si viciilor imobilului, conform prevederilor art. 1695 si art. 1707 Cod Civil.-----

A fost indeplinita de catre cumparatori, obligatia de verificare a starii in care se afla bunul imobil la momentul predarii pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi, vanzatorii, avem obligatia sa le remediem de indata, precum si eventualele vicii ascunse.-----

Noi, vanzatorii, declaram ca pretul vanzarii in suma totala de **60.000 Euro (saizecimiiEuro)**, urmeaza a fi achitat in conditiile si modalitatea cuprinsa in prezentul contract de vanzare-cumparare.-----

Transmiterea dreptului de proprietate si preluarea bunului imobil-liber de orice bunuri ale vanzatorilor, se face astazi data autentificarii prezentului in scris si se transmite si dreptul de folosinta asupra terenului aferent in suprafata de 674 m.p.-----

Subsemnatii **ION MARIAN, casatorit cu Ion Cornelia si ION CATALIN, casatorit cu Ion Ancuta, declaram ca am cumparat de la sotii RONCEA RADU si RONCEA NICULINA-ANGELICA, in indiviziune si in cote egale de cate 1/2 pentru fiecare familie in parte imobilul descris mai sus,**

proprietatea acestora, bun comun, în condițiile prezentului contract de vânzare-cumpărare, pentru care urmează să achite integral prețul în suma totală de 60.000 Euro (șaizecimii Euro) în condițiile și modalitatea cuprinsă în prezentul contract de vânzare-cumpărare.

Noi vânzătorii, declarăm că am pus la dispoziția cumpărătorilor Notificarea cu privire la performanța energetică emisă de Inginer Auditor Energetic Axinte Viorel.

Noi, partile contractante, declarăm că ni s-a pus în vedere obligația prezentării la agenția fiscală în a cărei rază teritorială este situat imobilul, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare pentru radierea/declarația dreptului de proprietate.

Noi, partile contractante, declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale.

Noi, partile contractante, declarăm în mod expres că suntem de acord cu înregistrarea dreptului de proprietate pe numele cumpărătorilor, în Cartea Funciara, a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris, precum și înregistrarea dreptului de ipotecă legală în favoarea vânzătorilor pentru garantarea restituirii restului de preț în cuantum de 30.000 Euro (treizecimii Euro).

Noi, RONCEA RADU și RONCEA NICULINA-ANGELICA, soți, în calitate de vânzatori și ION MARIAN, căsătorit cu Ion Cornelia și ION CATALIN, căsătorit cu Ion Ancuta, în calitate de cumpărători, declarăm că în caz de neplată a restului de preț, vânzătorii sunt îndreptățiți să obțină fie executarea silită a obligației de plată, fie rezoluțiunea vânzării cu daune-interese în condițiile Codului Civil.

Noi, cumpărătorii, declarăm pe proprie răspundere că suntem căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri și înțelegem să dobândim imobilul care face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare în condițiile codului civil.

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de către Notarul Public, conform dispozițiilor Legii nr. 7/1996.

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se plătește de către vânzatori, în condițiile Codului Fiscal.

Tehnoredactat la cererea expresă a partilor și procesat într-un singur exemplar original, astăzi data autentificării prezentului înscris, la Biroul Individual Notarial Ionascu Cosmin-Corneliu, cu sediul în loc. Constanța, Bdul Tomis, nr. 275, bl. T5, sc. A, ap. 1, parter, jud. Constanța.

VANZATORI
RONCEA RADU

CUMPARATORI
ION MARIAN

RONCEA NICULINA-ANGELICA

ION CATALIN

R O M A N I A
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL
IONASCU COSMIN-CORNELIU
Licenta de functionare nr. 129/2450/06.03.2014
SEDIUL- Constanta, Bdul Tomis, nr.275, bl.T5, sc.A, ap.1, parter
JUDETUL CONSTANTA
Telefon/Fax - 0241/511088/511089

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 681
Data 19 decembrie 2014

In fata mea **IONASCU COSMIN-CORNELIU**, notar public, la sediul biroului notarial, s-au prezentat :

RONCEA RADU, cu domiciliul in loc.Eforie Nord (oras Eforie), str. Apusului, nr.1, jud.Constanta, identificat cu CI seria KT, nr. 678524, eliberata de SPCLEP Eforie la data de 23.11.2007, CNP 1430306131235

RONCEA NICULINA-ANGELICA, cu domiciliul in loc.Eforie Nord (oras Eforie), str. Apusului, nr.1, jud.Constanta, identificata cu CI seria KZ, nr. 020307, eliberata de SPCLEP Constanta la data de 10.05.2012, CNP 2471205131277

ION MARIAN, cu domiciliul in mun.Constanta, Ale. Lirei, nr.7, bl.FC17, sc.A, et.1, ap.4, jud.Constanta, identificat cu CI seria KT, nr. 670336, eliberata de SPCLEP Constanta la data de 16.10.2007, CNP 1560602131244

ION CATALIN, cu domiciliul in mun.Constanta, Ale. Lirei, nr.7, bl.FC17, sc.A, et.1, ap.4, jud.Constanta, identificat cu CI seria KZ, nr. 128179, eliberata de SPCLEP Constanta la data de 05.08.2013, CNP 1790804131236

care dupa citirea prezentului act, au declarat ca au inteles continutul, ca cele cuprinse in act reprezinta vointa lor, consimtind la autentificarea acestuia si au semnat unicul exemplar

In temeiul art.12 lit.b din Legea 36/1995, republicata,
cu modificarile si completarile ulterioare

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS

S-a incasat onorariu in suma de 2250 lei + 540 lei TVA, achitat cu chitanta nr. 1642/2014

Impozit pentru tranzactie imobiliara 2 % - suma de 5280 lei, cu chitanta nr.057/2014

Taxa inscriere in Cartea Funciara-suma de 396 lei, cu chitanta nr. 0102366/2014

Taxa notare in Cartea Funciara-suma de 60 lei, cu chitanta nr. 0102367/2014

NOTAR PUBLIC
IONASCU COSMIN-CORNELIU
exemplare, de Ionaşcu Cosmin Corneliu, notar
public, astăzi, data autentificării actului,
şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul.
Notar Public,
Ionaşcu Cosmin Corneliu



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte funciară Nr. 102525 Eforie

Nr. cerere 16985
Ziua 12
Luna 02
Anul 2018



(10055310197)

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 13414
Nr. cadastral vechi: 11173

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str. Apusului, Nr. 1- LOT 1, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102525	674	Construcția C1 înscrisă în CF 102525-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 102525-C2; CONSTRUCTIILE: C1 în CF 102525-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

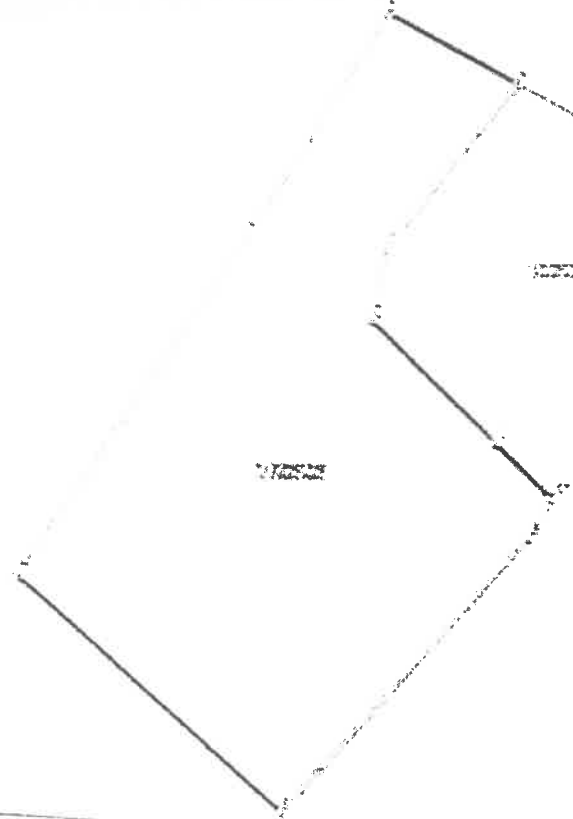
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16640 / 06/04/2009 Adresa nr. 5059, din 05/02/2009 emis de PRIMĂRIA EFORIE (act de dezmembrare nr. 751/26.03.2009 emis de BNP SACALEANU); B0 Se înființează cartea funciară nr. 13414 a unității administrativ teritoriale Eforie, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral 11173 descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 11082/S din cartea funciară nr. 12941 a aceleiași unități administrativ teritoriale. Hotărare nr. 35, din 15/02/2007 emis de CL EFORIE;	A1
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORASUL EFORIE	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
129828 / 23/12/2014 Act Notarial nr. 681, din 19/12/2014 emis de IONASCU COSMIN CORNELIU; C2 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 1) ION MARIAN 2) ION CORNELIA, soți	A1
C3 Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2 1) ION CATALIN 2) ION ANCUTA, soți	A1

PROIECT DE PROIECTARE
 PROIECT DE PROIECTARE

PROIECT DE PROIECTARE
 PROIECT DE PROIECTARE



Data referitoare la desen

Tip	Scara	Material	Alte date

Longime segmente

1. Valoarea lungimilor segmentelor sunt indicate din punct de vedere al planului.

Punct in началу	Punct in концы	Longime segment
1	2	10,11
2	3	10,11
3	4	10,11
4	5	10,11
5	6	10,11
6	7	10,11

Proiect de proiectare
 Proiect de proiectare

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	23.062
8	9	20.898
9	10	2.336
10	1	4.77

- 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.

Cerțuie că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturi reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța externă nr.427731/12-02-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării,

13-02-2018

Data eliberării,

13-02-2018

Asistent Registrator,

SILVIA STANCIU

(parafa și semnătura)

16 FEB 2018

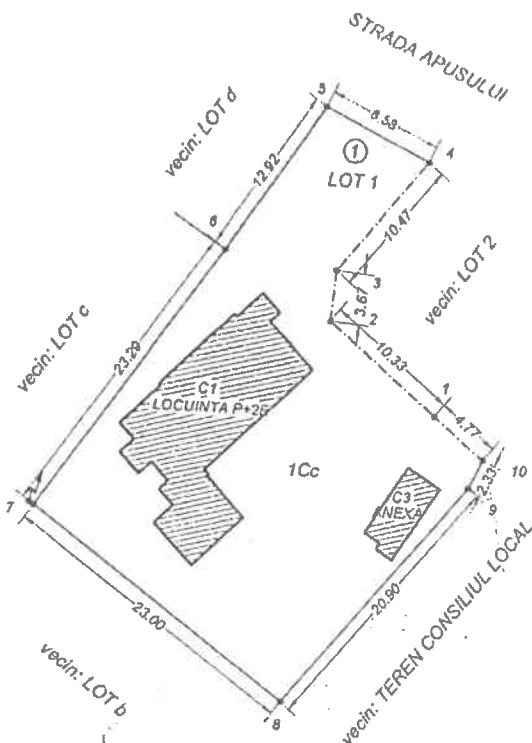


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr.cadastral 11173	Suprafata masurata 674 mp	Adresa imobilului: Str. Apusului nr.1 - LOT 1, Eforie Nord
Cartea funciara nr. :		UAT EFORIE

TEREN CL



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni:
1	Cc	674		
Total		674		limita materializata cu gard plasa

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constr.	Supr.construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni:
C1	118		
C3	17		
Total	135		LOCUINTA P+2E; Supr.constr.desf. = 217 mp ANEXA; Supr.constr.desf.masurata = 17 mp

INVENTAR DE COORDONATE

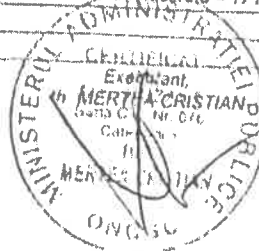
Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970

Pct.	E(m)	N(m)
1	790492,326	290282,094
2	790484,323	290288,624
3	790484,636	290292,276
4	790491,245	290300,408
5	790483,421	290304,053
6	790476,321	290293,256
7	790462,929	290274,203
8	790481,690	290260,892
9	790495,048	290276,962
10	790496,026	290279,080

Suprafata totala masurata = 674 mp

Suprafata din act =

6583/20.FEB.2009



Data: Ianuarie 2009

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date.

Flora Florentina



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102525-C1 Eforie

Nr. cerere 55312
Ziua 11
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100131428171



Construcții

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:13416

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	102525-C1	Loc. Eforie Nord, Str Apusului, Nr. 1, Jud. Constanta	P+2E

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16640 / 06/04/2009		
Adresa nr. 5059, din 05/02/2009 emis de PRIMARIA EFORIE (act dezmembrare nr.751/26.03.2009 emis de BNP SACALEANU.);		
B0	Se infiintează cartea funciara nr. 13416 a unitatii administrativ teritoriale Eforie , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 11082/S din cartea funciara nr. 12941 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
129816 / 23/12/2014		
Act Notarial nr. 681, din 19/12/2014 emis de IONASCU COSMIN CORNELIU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) ION MARIAN 2) ION CORNELIA	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) ION CATALIN 2) ION ANCUTA	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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	102525-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte în CF propriu	P+2E

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/04/2023, 14:17



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 102525, UAT Eforie / CONSTANTA,
Loc. Eforie Nord, Str. Apusului, Nr. 1- LOT 1

Nr.cerere	52241
Ziua	06
Luna	04
Anul	2023

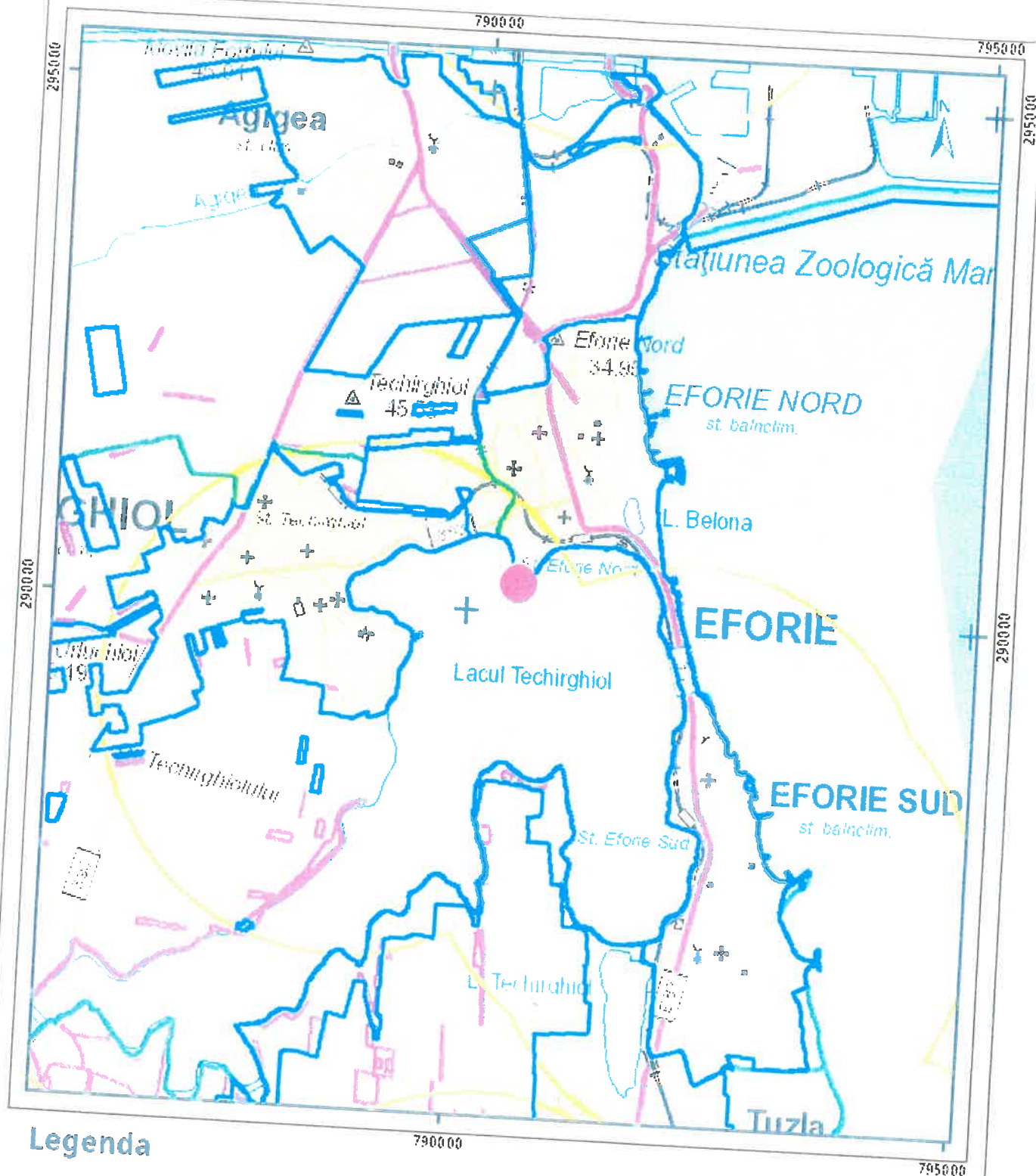
Teren: 674 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 674mp

Plan detaliu





Legenda

- Int. av. an
- Legea 17
- Legea 103

Sistem de proiectie Stereoc 70

Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 20-02-2009
Data și ora generării: 06-04-2023 10:43



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 108 din 28.04.2023

În scopul: **OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE PARȚIALĂ**

Ca urmare a cererii adresate de **ION CĂTĂLIN**, cu domiciliul în județul **CONSTANȚA**, municipiul **CONSTANȚA**, str. **ALEEA LIREI**, nr. 7, bl. **FC17**, sc. **A**, et. 1, ap.4, înregistrată la nr. **9548** din **12.04.2023**,
Pentru imobilul: teren și construcții, situat în județul **CONSTANȚA**, orașul **EFORIE**, localitatea **EFORIE-NORD**, cod poștal **905350**, strada **APUSULU**, nr. 1- **LOT 1**, sau identificat prin Cartea funciară **102525** și **102525-C1**, având nr **CAD. 102525** și **102525-C1**,
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza **P.U.G.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. **71/2002** și **43/2022** și ale **HGR nr. 525/1996** cu modificările și completările ulterioare,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în **Intravilanul** Localității Eforie Nord, oraș Eforie.
- Imobilul cu nr. Cadastral **102525** este proprietatea **ORAȘ EFORIE** conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. **102525** eliberat sub cerere nr. **51942** din **05.04.2023**. Se notează ca sarcină întabulare drept de folosință în favoarea numiților **ION MARIAN**, **ION CORNELIA**, **ION CĂTĂLIN** și **ION ANCUȚA**.
- Imobilul cu nr. Cadastral **102525-C1** este proprietatea numiților **ION MARIAN**, **ION CORNELIA**, **ION CĂTĂLIN** și **ION ANCUȚA** conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. **102525-C1** eliberat sub cerere nr. **55312** din **11.04.2023**.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - Zone protejate: *se vor respecta prevederile art. 59 din legea nr. 422/2001*
 - Interdicții temporare (definitive) de construire: *conform legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 mai - 15 septembrie a fiecărui an.*

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul are categoria de folosință actuală curți – construcții conform extrasului de carte funciară nr. **102525** eliberat sub cerere nr. **51942** din **05.04.2023**; pe terenul cu nr. cadastral **102525** se menționează corpul **C1** locuință – **P+2E**, cu acte, în suprafață totală construită la sol de **118 mp**, suprafață totală construită defășurată de **217 mp** și corpul **C3- anexă**, construcție extratabulară, suprafață totală construită la sol de **17 mp**.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona **IIA** conform **PUG Eforie** și **RLU** aferent.
- **UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe, turism, alimentație publică, comerț, agrement; parterul construcțiilor va fi de regulă comercial sau alimentație publică cu înălțime de minim **3,5 m**.
- **UTILIZĂRI INTERZISE:** construcții industriale și depozitare; se interzice construirea sau extinderea construcțiilor pe o fâșie de teren de **25 m** alăturată de ambele părți a căii ferate între intersecția acesteia cu str. **23 August** și stația **CF**; sunt interzise construcții cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin **RGU**.
- Terenul face parte din zona de impozitare **C**

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (**POT**) maxim – **60%**. **POT** existent conform suprafețe menționate în planul de amplasament și delimitare a imobilului este **20 %**.

- 1 -

- Suprafața terenului studiat : 674 mp.
- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni) : este interzisă construire pe parcele mai mici de 250 mp.
- Aliniamentul terenului față de străzile adiacente: se menține
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) – construcțiile principale se vor așeza la aliniament sau retrase față de acesta.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare : Construcțiile se vor amplasa în regim de izolate cu spații verzi între ele, cu respectarea Codului Civil; legăturile între construcțiile principale și construcțiile ce se execută în vederea diversificării și îmbunătățirii ofertei turistice se vor realiza cu pergole sau alte detalii arhitecturale.
- Regim de înălțime: maxim patru niveluri : P+3E; Înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de circa 3 metri.
- Aspectul exterior al construcțiilor : se vor reface culorile fațadelor construcțiilor turistice și de alimentație publică existente ; se va promova numai arhitectură de calitate în această zonă. Acoperișul este de preferat să fie de tip șarpantă, învelite cu țiglă sau olane pentru construcțiile până la trei niveluri ; nu este interzisă și terasa.
- Circulații și accese : Circulația autovehiculelor se realizează pe strada Apusului. Accesul la imobil se face din str. Apusului situată pe latura de nord.
- Parcajele necesare se vor realiza în interiorul limitei de proprietate, necesarul fiind raportat la funcțiunea ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare, în acord cu prevederile anexei nr. 5 a RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996.
- Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, energie electrică)
- Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996
- Împrejmuirile : Gardurile nu vor depăși înălțimea de 1,80 m și vor fi transparente la fațadă. Sunt interzise gardurile din materiale ce pun în pericol siguranța și sănătatea pietonilor (sârmă ghimpată, etc.). La intersecții împrejmuirile se vor realiza cu o teșitură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m. Sunt interzise garduri mai înalte de 1,80 m închise la stradă.

4. Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent: nu este cazul.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :
DESFIINȚARE PARȚIALĂ CORP C1 ȘI EXECUTARE LUCRĂRI DE RECONSTRUIRE, EXTINDERE, CONSOLIDARE ȘI
MODIFICARE**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și
nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară actualizat la zi și extrasul de carte funciară actualizat la zi pentru construcția locuință P+2E care să conțină toate datele de identificare ale acesteia, respectiv suprafața construită și suprafața construită desfășurată, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

◆ D.T.A.C. ◆ D.T.O.E ◆ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

◆ alimentare cu apă ◆ gaze naturale
◆ alimentare cu energie electrică ◆ salubritate
◆ telefonizare

d.2) Alte avize/acorduri:

- Acord notarial vecini limitrofi, conf. Art. 612 Cod Civil (dacă este cazul);
- Acord notarial proprietari vecini conf. Art. 27 din Ordinul nr.839/2009, dacă sunt necesare intervenții la clădirile adiacente;
- Acord Consiliul Local Eforie;
- Acord notarial coproprietari imobil C1 ION MARIAN și ION CORNELIA.

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- Direcția Județeană pentru Cultură Constanța; Administrația Bazinală de Apă Dobrogea Litoral (dacă este cazul);

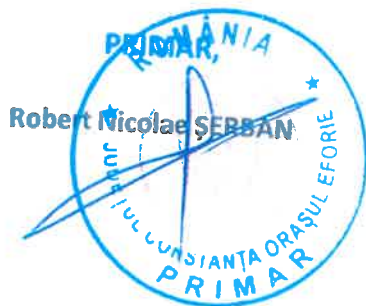
d.4) studii de specialitate:

- Studiu Geotehnic- verificat la cerința Af;
- Expertiză tehnică;
- Deviz general al lucrărilor conform HGR 907/2016;
- Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător;
- Referate de verificare în conformitate cu exigențele prevăzute de legea 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Plan de situație întocmit în sistemul de Proiecție Stereografică 1970 vizat de OCPI.

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale: AC (0,5% pentru locuințe și 1% pentru alte construcții din valoarea lucrărilor), OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,

Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,

Mihai - Andrei SIMION

Întocmit,
Inspector superior
Eva Margareta Cheteanu

Achitat taxa de: 17,00 lei, conform chitanței nr. EF 23 100000669 din 12.04.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, c. modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de Urbanism

108..... din ..28.04.2023

de la data de ..28.04.2025..... până la data de ..27.04.2026.....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.



SECRETAR GENERAL,
GABRIEL PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,
EDUARD FERENC

Întocmit,
INSPECTOR SUPERIOR
OTILIA NEGREA

Achitat taxa de ..5,10..... lei, conform chitanței nr. EF2510023102 din ..20.01.2025
Transmis solicitantului la data de ..06.02.2025.....



JUDEȚUL CONSTANȚA ORAȘUL EFORIE

HOTARARE

privind reglementarea regimului juridic al terenului în suprafața de 888 mp
situat în Eforie Nord, str. Apusului nr.1

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie,
- raportul DADPP,
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,
- cererea nr.12035/2013 depusă de Roncea Stefan,
- cererea nr.9463/2015 depusă de Ion Catalin și Ion Marian,
- Contractele de concesiune nr.25/1999 și nr.33/2000,
- Act de dezmembrare nr.751/2009,
- Contractele de vânzare cumpărare nr.752/2009 și nr.681/2014,
- Documentația cu nr.cadastral/numar Carte funciara 102525,
- Documentația cu nr.cadastral 11174,
- art.693 – 702 din Codul civil,
- art.123 alin.3 și alin.4 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată și actualizată.

În temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit.c și art.45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată și actualizată

HOTARASTE

Art.1 – Se aproba rezilierea Contractelor de concesiune nr.25/18.01.1999 și nr.33/08.06.2000, titular Roncea Radu.

Art.2 – Se aproba constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul în suprafața de 674 mp, situat în Eforie Nord, str. Apusului nr.1, lot 1, în favoarea domnilor Ion Marian și Ion Catalin, identificat în Documentația cu nr.cadastral/nr.Carte funciara 102525 cu destinația de teren aferent locuința.

Art.3 – Se aproba constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros pentru terenul în suprafața de 214 mp, situat în Eforie Nord, str. Apusului nr.1, lot 2, în favoarea domnului Roncea Stefan, identificat în Documentația cu nr.cadastral 11174, cu destinația de teren aferent anexe gospodărești.

Art.4 – Quantumul de plată este de 1,2 euro/mp/an.

Art.5 – Titularii dreptului de suprafață nu au voie să facă extinderi ale imobilelor construcții fără aprobarea proprietarului terenului.

Art.6 – În situația în care, titularii dreptului de suprafață intenționează să extindă construcțiile existente (pe verticală și/sau pe orizontală) sunt obligați să solicite aprobare din partea proprietarului terenului cu suficient timp înainte, astfel încât proprietarul terenului să poată hotărâ asupra cererii.

Art.7 – În situația prevăzută la art.6, taxa de închiriere se va modifica conform art.697 din Codul Civil.





ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

- Art.8 – Durata superficiei este de 99 ani. Destinatia terenului este conform PUG.
Art.9 – Se aproba contractul de superficie, conform anexei.
Art.10 – In situatia in care imobilele cladiri sunt instrainate sub orice forma, contractul de superficie se transmite noului proprietar doar daca in actele de instrainare este descris intreg imobilul constructie si teren, cu sarcinile care greveaza intregul imobil constructie si teren.
Art.11 – Dreptul de superficie se anuleaza daca imobilele constructii dispar, indiferent de conditiile in care au disparut (calamitate, autorizatie de demolare, accident, etc).
Art.12 – In situatia prevazuta la art.11, proprietarul constructiei se obliga sa elibereze in totalitate terenul care face obiectul contractului de superficie.
Art.13 – In situatia in care constructia nu mai respecta normele legale privind siguranta constructiilor si proprietarul nu consolideaza constructia, sau constructia nu mai poate fi consolidata se aplica art.11 din prezenta.
Art.14 – Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de Primarul orasului.
Art.15 – Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de secretarul orasului.

Hotararea a fost adoptata cu un numar de ...17.... voturi "pentru", ...-... voturi "impotriva", ...-... voturi "abtineri" din totalul de 17 consilieri in functie.

Eforie, 03.11.2016

Nr.189.....

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
MINCEA ANISOARA



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR ORAS
JR.GRECEANU VIORICA

