



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

U.A.T. EFORIE 74
REGISTRUL 58 DATA 19 03 2026

PROIECT DE HOTARARE
privind aprobarea modificarii H.C.L. nr. 237/31.07.2025

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- Cererea nr. 1633/23.01.2026 a numitului Munteanu Neculai;
- Referatul emis de OCPI Constanta in dosarul nr. 287214/21.10.2025- respingere cerere de apartamentare in 2 unitati individuale;
- H.C.L. nr. 237/31.07.2025 privind subapartamentarea constructiei din Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 24;
- Documentatia cadastrala cu propunere de subapartamentare intocmita de ing. Jianu Valentina-Carmen in 08.01.2026;
- Extrase de carte funciara pentru informare emise de OCPI Constanta pentru CF nr. 103684 Eforie si CF nr. 103684-C1-U6 UAT Eforie;
- Contract de concesiune nr. 174/28.06.1995;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 850;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba modificarea art.2. din H.C.L. nr. 237/31.07.2025 care va avea urmatorul cuprins:

Se aproba subapartamentarea unitatii individuale specificata la art.1 in 5 (cinci) unitati individuale conform documentatiei cadastrale cu propunere de subapartamentare intocmita ing. Jianu Valentina-Carmen in 08.01.2026, anexa la prezenta.

Art. 4. Prezenta hotarare va dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului.

Art. 5. 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 aprobarea modificarii H.C.L. nr. 237/31.07.2025

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

- Cererea nr. 20996/09.07.2025 a numitului Munteanu Neculai prin care solicita modificarea H.C.L. nr. 237/31.07.2025 privind subapartamentarea constructiei din Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 24;
- Documentatia cadastrala cu propunere de subapartamentare a UI 103684-C1-U6 in 5 unitati individuale – intocmita de ing. Jianu Valentina-Carmen in 08.01.2026 conform referatului emis de OCPI Constanta in dosarul nr. 287214/21.10.2025 prin care se respinge apartamentarea in 2 unitati individuale pentru nerespectarea la intocmirea documentatiei cadastrale a normelor de cadastru si definitiei unitatii individuale specificate in art. 284 din Ordinul nr. 600/2023;
- Extrase de carte funciara pentru informare emise de OCPI Constanta pentru CF nr. 103684 Eforie – teren proprietate Oras Eforie, drept de folosinta asupra suprafetei indivize de 200mp Munteanu Neculai si Munteanu Mariana si CF nr.103684-C1-U6 UAT Eforie – unitate individuala cuprinzand ap.5, ap.6, ap.7 si ap.11 – drept de proprietate Munteanu Neculai si Munteanu Mariana;
- Contract de concesiune nr. 174/28.06.1995;
- H.C.L. nr. 38/2020 privind completarea si actualizarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al orasului Eforie, Anexa 1, nr. inventar 851 – teren reprezentand lot nr. 40 din parcelarea Movila Techirghiol;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare:

Art.26

(8) Operațiunea de împărțire a unei construcții - condominiu în mai multe unități individuale se numește apartamentare. Operațiunea de împărțire a unei unități individuale în mai multe unități individuale noi se numește subapartamentare. Aceste operațiuni se fac în baza unei documentații cadastrale și a actului autentic, întocmite în condițiile legii.

- Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, cu modificarile si completarile ulterioare:

Articolul 138

Subapartamentarea UI/alipirea UI este o operațiune pe flux întrerupt și se realizează cu parcurgerea următoarelor etape: a) recepție documentație cadastrală de subapartamentare UI/alipire UI; b) întocmire act de subapartamentare UI/alipire UI în formă autentică ori emitere hotărâre judecătorească; c) înscriere act de subapartamentare/hotărâre judecătorească UI/alipire UI.

Articolul 139

Documentația cadastrală de subapartamentare UI/alipire UI conține: a) dovada achitării tarifului; b) cererea de recepție; c) declarația pe proprie răspundere cu privire la identificarea imobilului măsurat; d) copiile actelor de identitate, în cazul proprietarilor persoane fizice/adeverință emisă de către serviciul public comunitar de evidența populației din care să rezulte datele de identificare sau certificatul constatator, în cazul persoanelor juridice; e) certificatul de atestare a edificării/extinderii construcției sau autorizația de construire în care se menționează numărul de unități individuale din condominiu ori un alt act administrativ eliberat de autoritatea locală competentă din care să rezulte acordul cu privire la efectuarea operațiunii de subapartamentare precum și numărul de unități individuale rezultate în urma acestei operațiuni; f) memoriul tehnic; g)



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

fişa colectivă cuprinzând informații referitoare la unitățile individuale, părțile comune și cotele din părțile comune;h) releveele UI-urilor inițiale;i) planul de amplasament și delimitare;j) releveele pentru fiecare UI rezultat din subapartamentare/alipire UI;

Se propune aprobarea modificării art.2. din H.C.L. nr. 237/31.07.2025 care va avea urmatorul cuprins:

Se aproba subapartamentarea unitatii individuale specificata la art.1 in 5 (cinci) unitati individuale conform documentatiei cadastrale cu propunere de subapartamentare intocmita ing. Jianu Valentina-Carmen in 08.01.2026, anexa la prezenta.

Din punct de vedere tehnic raportul SADPP este favorabil.

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

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

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



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

REFERAT DE APROBARE

la proiect de hotarare privind aprobarea modificarii H.C.L. nr. 237/31.07.2025

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

- Cererea nr. 1633/23.01.2026 a numitului Munteanu Neculai;
- Referatul emis de OCPI Constanta in dosarul nr. 287214/21.10.2025- respingere cerere de apartamentare in 2 unitati individuale;
- H.C.L. nr. 237/31.07.2025 privind subapartamentarea constructiei din Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 24;
- Documentatia cadastrala cu propunere de subapartamentare intocmita de ing. Jianu Valentina-Carmen in 08.01.2026;
- Extrase de carte funciara pentru informare emise de OCPI Constanta pentru CF nr. 103684 Eforie si CF nr. 103684-C1-U6 UAT Eforie;
- Contract de concesiune nr. 174/28.06.1995;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 850;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, cu modificarile si completarile ulterioare.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatare si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea modificarii H.C.L. nr. 237/31.07.2025.

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 N T A
O R A Ş U L E F O R I E

H O T Ă R Ă R E A

nr. 237 din 31.07.2025

privind aprobarea subapartamentarii unitatii individuale identificata cu IE 103684-C1-U6
din cadrul imobilului situat in Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 24

Consiliul Local Eforie

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul oraşului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Oraşului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public şi Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Cererea nr. 20996/09.07.2025 a numitului Munteanu Neculai;
- Documentatia cadastrala cu propunere de subapartamentare intocmita de ing. Jianu Valentina-Carmen in 22.07.2025;
- Extrase de carte funciara pentru informare emise de OCPI Constanta pentru CF nr. 103684 Eforie si CF nr. 103684-C1-U6 UAT Eforie;
- Contract de concesiune nr. 174/28.06.1995;
- H.C.L. nr. 38/2020, Anexa 1, nr. inventar 850;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului si publicitatii imobiliare, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 600/2023 privind aprobarea Regulamentului de receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, cu modificarile si completarile ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), precum şi a art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E

Art. 1. Se aproba efectuarea operatiunii de subapartamentare a unitatii individuale avand numarul cadastral 103684-C1-U6, inscrisa in CF nr. 103684-C1-U6 Eforie ce face parte din imobilul edificat pe terenul apartinand domeniului privat al Orasului Eforie cu numarul cadastral 103684, inscris in CF nr. 103684 Eforie, imobil situat in Eforie Sud, str. Dezrobirii, nr. 24, fara autorizatie de construire.

Art. 2. Se aproba subapartamentarea unitatii individuale specificata la art.1 in 2 (doua) unitati individuale conform documentatiei cadastrale cu propunere de subapartamentare intocmita ing. Jianu Valentina-Carmen in 22.07.2025, anexa la prezenta.

Art. 3. Se imputerniceste Primarul Orasului Eforie sa semneze actul autentic specificat la art. 26, alin (8) din Legea nr. 7/1996.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Oraşului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituţiilor, autorităţilor şi persoanelor interesate prin grija secretarului general al oraşului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...16.... voturi "pentru", ...-.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcţie.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAŞ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

~~Dr. Nicolae~~

Al. Manea

JUDETUL CONSTANTA			
Primăria Orașului EFORIE			
INTRARE	Nr.	1633	
IESIRE			
Zi	23	Luna	01
		An	2026

Domnule Primar,

Subsemnatul Munteanu Neculai, cu domiciliul în EFORIE SUD, Str. DEZROBIRII 24, vă rog să supuneți spre aprobare Consiliului Local Eforie efectuarea operațiunii de subpartamentare a unității individuale având nr. cadastrel 103684- ci- înscrisă în CF 103684 EFORIE, imobil situat în Eforie Sud, Str. Dezrobirii Nr. 24, în 5 unități individuale, conform documentației cadastrale cu propunere de subpartamentare întocmit de Ing. JIANU VALENTINĂ anexat la prezenta cerere.

Mentionez ca la data de 31.07.2025 C.L. EFORIE a aprobat o subpartamentare pentru acest imobil, în două unități individuale, însă O.C.P.I. Constanta nu a aprobat două unități, recomandând cinci unități individuale. Anexez această hotărâre C.L. din 31.07.2025. Anexez și următoarele documente:

- Documentația cadastrală propusă de subpartamentare
- Extrase de Carte funciară pentru informare
- Contract de Concesiune /174/28.06/1995

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 174

încheiat în ETRIE SUD la data de 28.06.1995

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între Consiliul Local oraș Eforie, cu sediul în Eforie Sud, str. Progresului nr. 1, având contul 630430514, deschis la B.C.R. Constanța, reprezentat prin dl. Becherescu Silviu-Ion și dl. E. Gheorghe, având calitatea de concedent și numită în continuare partea întâi pe de o parte și dl. na) MUNTEANU NECULAI având statutul juridic de PERSOANĂ cu domiciliul în ETRIE SUD str. INGUSTA nr. 4 bl. — ap. — et. — posesor al B.I. seria B.U. nr. 222421 elibera DOCTIA MUN. BACAU la data de 18 AUGUST 1983 având calitatea de concesionar și numită în continuare partea a doua.

În temeiul Legii nr. 50/1991, Hotărârii Consiliului Local oraș Eforie nr. 79/1995 și a proces verbal nr. 4415 din 27.06.1995 privind adjudecarea la licitație publică a ziua de 24 luna IUNIE anul 1995 a concesiunii pentru teren situat în zona MOVILA-TECHIRGHIOI lot 40 str. DEZROBIRII nr. — a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului este preluarea în concesiune a terenului situat în ETRIE SUD zona MOVILA-TECHIRGHIOI lot 40 în suprafață de 600,00 mp, așa cum rezultă din planul de situație anexat.

Vecinătăți:

- la nord LCT NR 39
- la sud LOT NR 41
- la est STRADA DEZROBIRII
- la vest LOT NR 795

Art. 2 - Terenul precizat la art. 1 se predă de partea întâi (concedent) către partea a doua (concesionar) pe bază de proces verbal de predare-primire, în vederea realizării obiectivului investiției prevăzut în planurile urbanistice zonale având destinația precizată în certificatul de urbanism eliberat de Compartimentul urbanism din cadrul Consiliului Local oraș Eforie și în condițiile ofertei care a stat la baza adjudecării licitației.

Durata de execuție este de maximum 2 (doi) ani de la data atacării lucrărilor ce se vor consenți în autorizația de construcție.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3 - Durata concesiunii este pe durata existenței construcției, conform Hotărârii Consiliului Local oraș Eforie nr. LEGII 50/1991, începând cu data primirii terenului în condițiile stabilite în prezentul contract și anexele lui.

Art. 4 - Partea întâi (concedentul) va comunica părții a doua (concesionarul), cu doi ani înainte de încetarea concesiunii, punctul său de vedere asupra încetării concesiunii.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art. 5 - Prețul concesiunii este de = 250⁰⁰ lei/mp/an așa cum a rezultat din oferta prezentată de partea a doua în cadrul licitației publice din ziua de 24 luna IUNIE anul 1995 și pe baza căruia s-a făcut adjudecarea concesiunii.

Art. 6 - Prețul concesiunii prevăzut la art. 5 se va corecta anual cu rata inflației.

V. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 7 - Sumele prevăzute la art. 5 se vor plăti în sume egale în două rate anuale, respectiv până la 15 martie și 15 septembrie ale anului.

Eventualele regularizări ca urmare a corectării datorate ratei inflației se vor face o dată cu achitarea primei rate a anului următor.

Art. 8 - Întârzierile la plata ratelor anuale se vor penaliza conform dispozițiilor legale în vigoare.

VI. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art. 9 - Concesiunea poate înceta prin:

- 9.a. - retragere;
- 9.b. - renunțare;
- 9.c. - răscumpărare;

- 9.a. - Încetarea concesiunii prin retragere

9.a.1. Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul n respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

9.a.2. Concesiunea se retrage în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de un an de la data obținerii actului de concesiune al terenului.

9.a.3. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sal concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera de plin drept la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dac concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

- 9.b. - Încetarea concesiunii prin renunțare

9.b.1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective justificate fac posibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificare celor semnalate de concesionar de către comisia formată din reprezentanții concesionarului care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotări asupra continuării sau încetării concesiunii.

9.b.2. Forța majoră exonerează părțile la răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea tot sau parțială a obligațiilor ce le revin cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice evenime independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și exercite integri sau parțial obligațiile.

9.b.3. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de cinci zile prin telefon, fax, telefax urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezența părților.

9.b.4. În caz de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acestora cu mențiunea că nici una din părți nu voprete penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contactului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

9.b.5. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de șase luni, părțile se vor reuni pentru a hotări asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

- 9.c. - Încetarea concesiunii prin răscumpărare

9.c.1. Pentru cazurile de interes public concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubiri corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie adecvată, efectivă și promptă.

Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală sau prin hotărâre de guvern.

9.c.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării urmează a se adresa instanței.

Art. 10 - În cazul în care partea a doua nu a început execuția lucrărilor în termen de un an de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici un fel de pretenție din partea părții a doua (concesionarul).

Art. 11 - În cazul încetării concesiunii di una din cauzele prevăzute la art. 9 și 10, partea a doua (concesionarul), are următoarele obligații:

- 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 specială 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 pentru care acesta să-și poată

exercita opțiunea;

d) - să prevadă în contractele ce le încheie cu persoanele fizice și juridice în legătură cu obiectul ce se va realiza sau s-a realizat pe terenul concesionat, a posibilității subrogării prin partea înt. cazul în care acesta va hotărî astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respective.

VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 12 - Partea întâi are obligația și dreptul:

12.1. - De a acorda sprijin părții a doua în obținerea avizelor și acordurilor legale pentru realizarea investiției.

12.2. - Partea întâi are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor construcției la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat în vederea asigurării calității încadrării în termenul de punere în funcțiune stabilit prin prezentul contract.

12.3. - 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 cazul care nu se respectă prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecării licitației conform prevederilor art. 10 de mai sus.

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

Art. 13 - Partea a doua are obligația:

13.1. - să respecte întocmai prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecării licitației;

13.2. - să realizeze lucrările de investiții în conformitate cu caietul de sarcini și numai pe baza autorizației de construire eliberată de cei în drept, precum și a altor acorduri și avize conform prevederilor Legii nr. 50/1991;

13.3. - să obțină avizele și acordurile legale pentru realizarea construcției și exploatarea obiectivului după punerea în funcțiune. Elementele tehnice prezentate în oferta adjudecată la licitație nu reprezintă soluții aprobate.

13.4. - să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul deținătorilor. Eventualele soluții alternative adoptate prin proiect să se execute pe cheltuiala exclusivă a părții a doua.

13.5. - să respecte toate celelalte obligații prevăzute în caietul de sarcini care face parte integrantă din prezentul contract.

VIII. LITIGII

Art. 14 Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor judiciare competente.

Art. 15 Pe toată durata concesiunii partea întâi (concedentul) și partea a doua (concesionarul) se vor supune legislației în vigoare din România.

IX. DISPOZIȚII FINALE

Art. 16 Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin acordul părților.

Art. 17 Caietul de sarcini și procesul verbal de predare-primire al terenului fac parte integrantă din prezentul contract, prevederile lor completând prevederile contractului.

Contractul de concesiune privind concesionarea terenului din ETORIE SUI ZONA MOVIKA - lot 40 s-a încheiat în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și unul pentru organul fiscal teritorial.



CONCEDENT,

PRIMAR,

Silviu-Ion Becherescu

CONCESIONAR,

SECRETAR,

Jr. Gheorghe Beca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103684 Eforie

Nr. cerere	11488
Ziua	22
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare

100199665111



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:154(e:154)

Nr. cadastral vechi:117

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str Dezrobirii, Nr. 24

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103684	Din acte: 600 Masurata: 610	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 103684-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2810 / 06/03/2000		
Act Administrativ nr. 174, din 01/01/1995;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE OBSERVATII: (provenita din conversia CF 154(e:154))	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2810 / 06/03/2000		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4471, din 08/12/1997;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) MUNTEANU NECULAI , si MUNTEANU MARIANA , asupra suprafetei indivize de 200 mp OBSERVATII: (provenita din conversia CF 154(e:154))	A1
2753 / 06/03/2000		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 4471, din 01/01/1995;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA 2) BOGDAN SICA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 154(e:154))	A1 / C.4
71454 / 17/06/2020		
Act Notarial nr. 65, din 16/06/2020 emis de Ralea Sorin Dan;		
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) BOGDAN SICA	A1 / C.5
316644 / 20/11/2025		
Act Notarial nr. 2081, din 24/09/2025 emis de Zaharia Elena; Act Notarial nr. 2580, din 20/11/2025 emis de Zaharia Elena; Act Administrativ nr. 180, din 30/06/2025 emis de UAT Eforie;		
C9	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului indiviz aferent ap.3 cu IE 103684-C1-U7 1) NECHITA ALINA-FLORENTINA 2) NECHITA CEZAR PETRU	A1
C10	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului indiviz aferent ap. 4 cu IE 103684-C1-U8 1) NECHITA ALINA-FLORENTINA 2) NECHITA CEZAR PETRU	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului indiviz aferent ap. 9 cu IE 103684-C1-U9 1) NECHITA ALINA-FLORENTINA 2) NECHITA CEZAR PETRU	A1
C12	Intabulare, drept de FOLOSINTA asupra terenului indiviz aferent ap.12 cu IE 103684-C1-U10 1) NECHITA ALINA-FLORENTINA 2) NECHITA CEZAR PETRU	A1

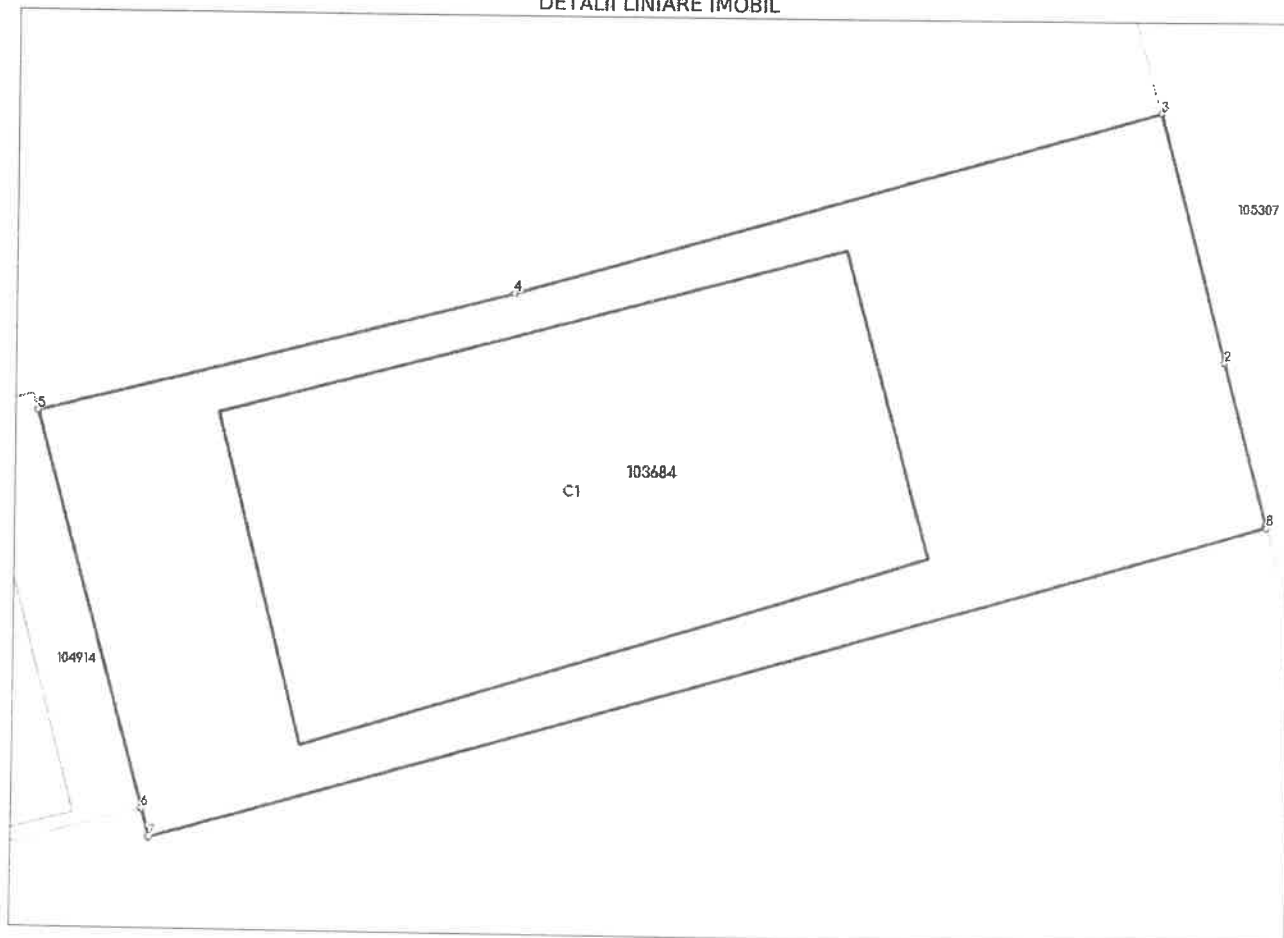
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103684	Din acte: 600 Masurata: 610	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 600 Masurata: 610	-	-	-	IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT CU GARD METALIC.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.852
2	3	8.969
3	4	23.449
4	5	17.114

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
5	6	14.408
6	7	1.04
7	8	40.511
8	1	0.078

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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,

22/01/2026, 12:19

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103684-C1-U6 Eforie

Nr. cerere	11488
Ziua	22
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare

100199665111



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:150

Nr. cadastral vechi:117/1

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str Dezrobirii, Ap. 5,6,7,11, nr postal 24

Părți comune: nespecificate

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	103684-C1-U6	-	244,1	33.3	209,1	
AP.5 (SUBSOL) : 2 CAMERE+DEPENDINTE , SUPRAFATA UTILA S=23.2MP, SUPRAFATA TEREN INDIVIZA S= 19.9 MP, SUPRAFATA PARTI COMUNE INDIVIZA S=3.2MP.						
AP.6 (SUBSOL) : 1 CAMERA , SUPRAFATA UTILA S=19.1MP, SUPRAFATA TEREN INDIVIZA S= 16.4 MP, SUPRAFATA PARTI COMUNE INDIVIZA S=2.6 MP.						
AP.7 (PARTER): 7 CAMERE+DEPENDINTE , SUPRAFATA UTILA S=156.5MP, SUPRAFATA TERASA S= 33.5MP, SUPRAFAT BECI(SUBSOL) S= 6.5 MP, SUPRAFATA TEREN INDIVIZA S= 133.9MP, SUPRAFATA PARTI COMUNE INDIVIZA S=21.3MP.						
AP.11 (MANSARDA): 2 CAMERE+DEPENDINTE , SUPRAFATA UTILA S=45.3MP, SUPRAFATA BALCON S= 4.9 MP, SUPRAFATA TERASA S= 12.6MP,SUPRAFATA TEREN INDIVIZA S= 38.9 MP, SUPRAFATA PARTI COMUNE INDIVIZA S=6.2 MP.						

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2810 / 06/03/2000		
Autorizație De Construcție Pentru Executari De Lucrari nr. 167, din 01/01/1996 (act aditional nr 1 din 01.01.2000; proces verbal de receptie nr 1102 din 01.01.1997);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MUNTEANU NECULAI 2) MUNTEANU MARIANA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 150)	A1
Contract Concesiune nr. 174, din 01/01/1995;		
B2	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) MUNTEANU NECULAI 2) MUNTEANU MARIANA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 150)	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

Unitate individuală, Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str Dezrobirii, Ap. 5,6,7,11, nr postal 24

Părți comune: nespecificate

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	103684-C1-U6	-	244,1	33.3	209.1	
AP.5 (SUBSOL) : 2 CAMERE+DEPENDINTE , SUPRAFATA UTILA S=23.2MP, SUPRAFATA TEREN INDIVIZA S= 19.9 MP, SUPRAFATA PARTI COMUNE INDIVIZA S=3.2MP.						
AP.6 (SUBSOL) : 1 CAMERA , SUPRAFATA UTILA S=19.1MP, SUPRAFATA TEREN INDIVIZA S= 16.4 MP, SUPRAFATA PARTI COMUNE INDIVIZA S=2.6 MP.						
AP.7 (PARTER) : 7 CAMERE+DEPENDINTE , SUPRAFATA UTILA S=156.5MP, SUPRAFATA TERASA S= 33.5MP, SUPRAFAT BECI(SUBSOL) S= 6.5 MP, SUPRAFATA TEREN INDIVIZA S= 133.9MP, SUPRAFATA PARTI COMUNE INDIVIZA S=21.3MP.						
AP.11 (MANSARDA) : 2 CAMERE+DEPENDINTE , SUPRAFATA UTILA S=45.3MP, SUPRAFATA BALCON S= 4.9 MP, SUPRAFATA TERASA S= 12.6MP, SUPRAFATA TEREN INDIVIZA S= 38.9 MP, SUPRAFATA PARTI COMUNE INDIVIZA S=6.2 MP.						

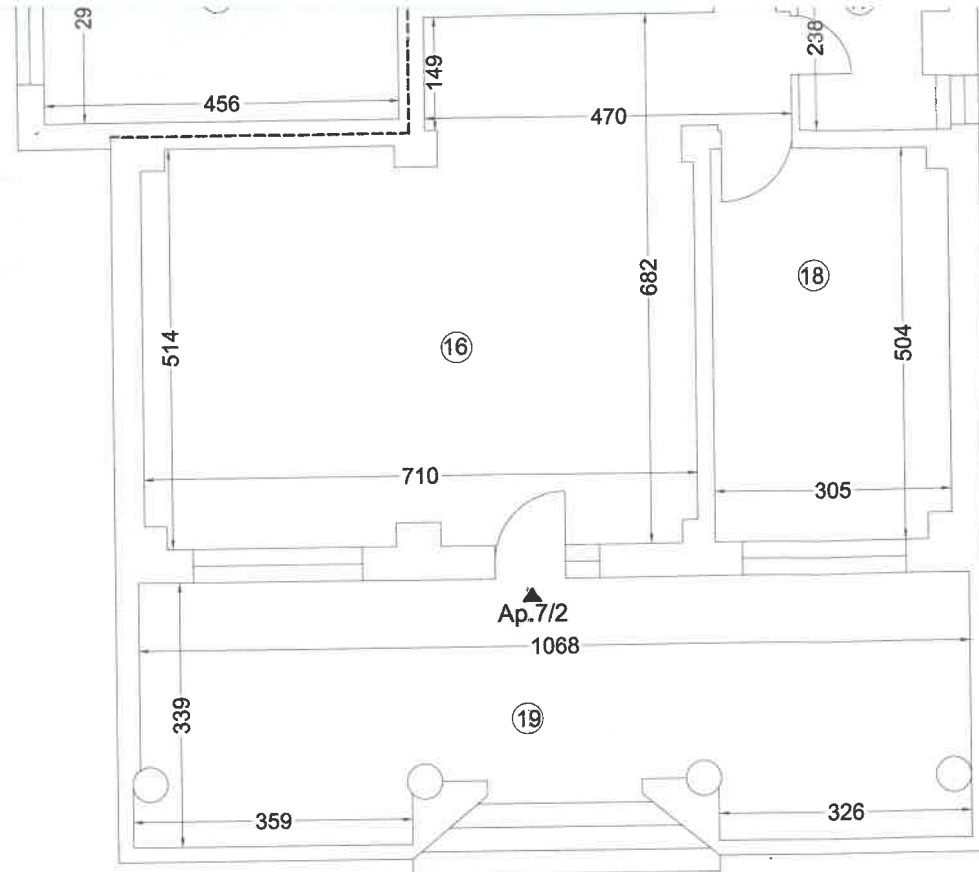
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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.

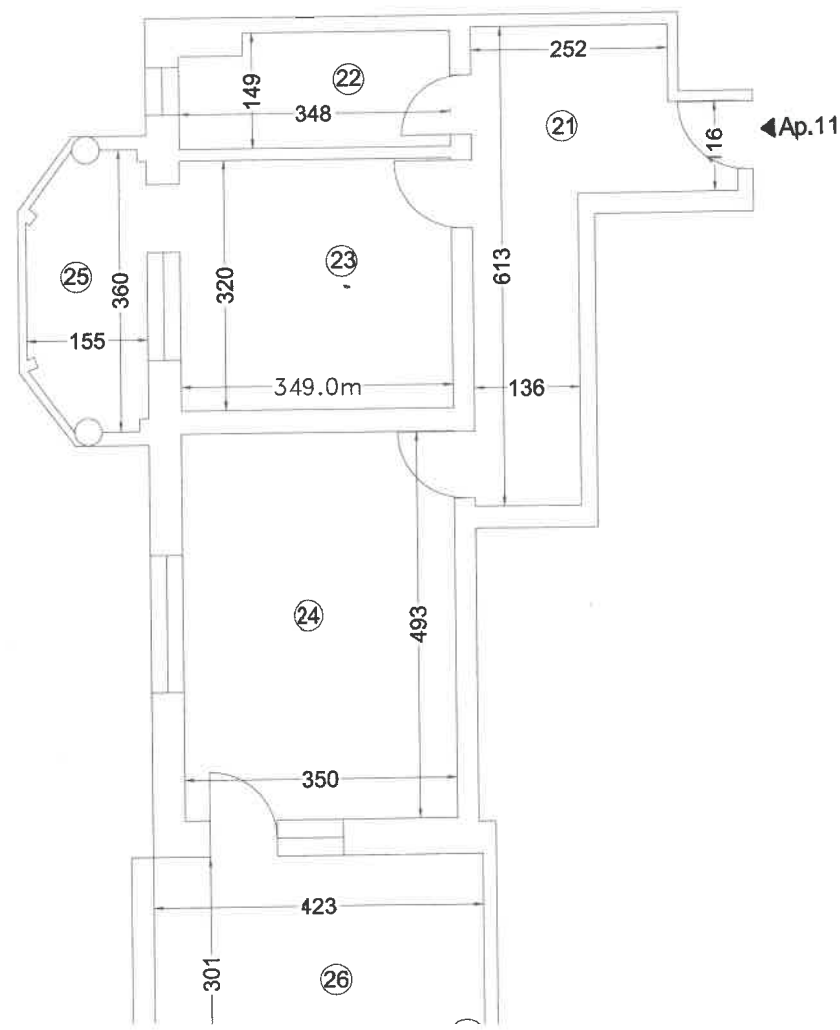
Data și ora generării,

22/01/2026, 12:19

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

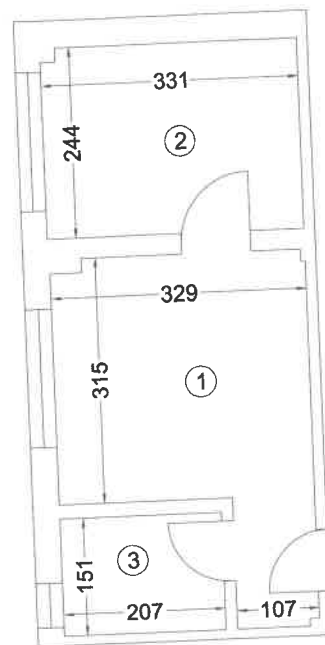


MANSARDA

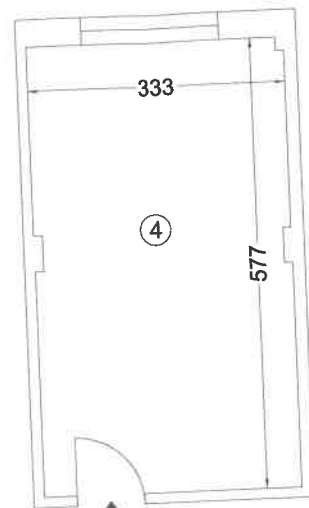


Relevu apartament cu propunere de subapartamentare Scara 1:100												
Nr. Cadastral al terenului 103684		Suprafata utila (mp) 244.1				Adresa imobilului Loc. Eforie Sud, Str. Dezrobirii nr. 24, Ap. 5,6,7,11, Jud. Constanta						
Cartea Funciara colectiva nr. Cod unitate individuala (UI) 103684-C1-U6						UAT CF individuala		Eforie				
Nr. cad.	Nivel	Apartament	SITUATIA ACTUALA (inainte de dezlipire)			Nr. cad.	Nivel	Apartament	SITUATIA VIITOARE (dupa dezlipire)			
			Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)				Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)	
	Subsol	Ap.5	1	Camera	12.1		Subsol	Ap.5	1	Camera	12.1	
			2	Camera	8.0				2	Camera	8.0	
			3	Baie	3.1				3	Baie	3.1	
		Ap.6	4	Camera	19.1			Suprafata Utila Ap.5 =23.2 mp				
			Suprafata Totala Ap.5 =23.2 mp									
			Parter	Ap.7	5			Hol	8.4	Subsol	Ap.6	4
	6	Camera			5.3		Suprafata Utila Ap.6=19.1 mp					
	7	Baie			1.9		Suprafata Totala Ap.6 = 19.1 mp					
	8	Baie			3.0		Parter	Ap.7/1	5		Hol	8.4
	9	Camera			15.2				6		Camera	5.3
	10	Baie			2.9				7		Baie	1.9
	11	Camera			13.3				8	Baie	3.0	
	12	Hol			4.5	9			Camera	15.2		
	13	Bucatarie			15.5	10			Baie	2.9		
	14	Camera			8.2	11			Camera	13.3		
	15	Camera			15.3	12			Hol	4.5		
	16	Camera			43.5	13			Bucatarie	15.5		
	17	Baie		4.3	14	Camera			8.2			
	18	Camera		15.2	Suprafata Utila Ap.7/1=78.2 mp							
	Mansarda	Ap.11		21	Hol	11.9			Suprafata Totala Ap.7/1=78.2 mp			
				22	Baie	4.9	Parter	Ap.7/2	15	Camera	15.3	
			23	Camera	11.2	16			Camera	43.5		
			24	Camera	17.3	17			Baie	4.3		
	Suprafata Utila Ap.5,6,7,11 = 244.1 mp			18	Camera	15.2						
	Parter	Ap.7	19	Terasa	33.3	Suprafata Utila Ap.7/2=78.3 mp						
	Subsol	Ap.7	20	Beci (Subsol)	6.5		Mansarda	Ap.11	21	Hol	11.9	
	Mansarda	Ap.11	25	Balcon	4.9				22	Baie	4.9	
			26	Terasa	12.6				23	Camera	11.2	
	Suprafata Totala Ap.5,6,7,11 = 301.4 mp								Suprafata Utila Ap.11=45.3 mp			24
						Suprafata Utila Ap.7/2=78.3 mp			Suprafata Totala Ap.11=62.8 mp			
						Suprafata Totala Ap.7/2=118.1 mp						
						Suprafata Totala PARTI COMUNE Subsol= 5.8 mp						
						Suprafata Totala PARTI COMUNE Parter = 21.3 mp						
						Suprafata Totala PARTI COMUNE Mansarda = 6.2 mp						
	Executant,						Data					
ING. JIANU VALENTINA CARMEN						08.01.2026						
SERIE RO B F NR. 1962												
CATEGORIA A												
Receptionat,						Data						
(Semnatura, parafa)												

SUBSOL



Ap.5



Ap.6

PARTER

Ap.7/1

