U.A.T. Eforie
REGISTRUL P.H.
NR. 305 DATA 20 . 11 . 2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind adiționarea Contractului de concesiune nr. 3/08.01.2003 si aprobarea raportului de evaluare ce stabilește valoarea actualizata a redevenței

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- raportul S.A.D.P.P., A.S., S.V.T.I., C.J.C.A.;
- HCL 256/30.10.2026
- Contractul de concesiune nr. 3/08.01.2003;
- numarul de inventar 2018 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie actualizata prin H.C.L. nr. 263/29.08.2025 pentru imobilul identificat cu I.E. 102918;
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 31308 din 19.11.2026 (pozitia 6) ce stabileste valoarea redeventei de 23,28 euro/mp/an fara TVA
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A - Eforie Sud de 95euro/mp

In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 31308 din 19.11.2026 (pozitia 6) ce stabileste valoarea redeventei de 23,28 euro/mp/an fara TVA pentru terenul care face obiectul contractului de concesiune nr. 3/08.01.2003 identificat cu I.E. 102918.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat Procesul verbal de predare-primire nr. 31308 din 19.11.2026, ce stabilește valoarea actualizata a redevenței face parte integranta din prezenta.

Art. 3. Se aproba valoarea redeventei de 23,28 euro/mp/an pentru terenul in suprafață de 559 mp pentru terenul care face obiectul contractului de concesiune nr. 3/08.01.2003 identificat cu I.E. 102918.

Art. 4. Contractul de concesiune 3/08.01.2003 se modifica prin încheierea unui act adițional.

Alt. 5. Prezenta hotărâre va fi pusa in aplicare de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate..

Art. 6. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

PRIMARUL ORAȘULUI EFORIE
Robert-Nicolae ȘERBAN

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI EFORIE
Gabriel PREOTEASA

Intocmit si redactat,
Manca Daniel
Negrea Claudiu

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 31447 din 20.11.2026

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind adiționarea Contractului de concesiune nr. 3/08.01.2003 si aprobarea raportului de evaluare ce stabilește valoarea actualizata a redevenței

Avand in vedere :

- HCL 256/30.10.2026
- Contractul de concesiune nr. 3/08.01.2003;
- numarul de inventar 20 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie actualizata prin H.C.L. nr. 263/29.08.2025 pentru imobilul identificat cu I.E. 102918;
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 31308 din 19.11.2026 (pozitia 6) ce stabileste valoarea redeventei de 23,28 euro/mp/an fara TVA
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A - Eforie Sud de 95euro/mp

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind adiționarea Contractului de concesiune nr. 3/08.01.2003 si aprobarea raportului de evaluare ce stabilește valoarea actualizata a redevenței

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ŞI PRIVAT

Nr. 31448 din 20.11.2026

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind adiționarea Contractului de concesiune nr. 3/08.01.2003 si aprobarea raportului de evaluare ce stabilește valoarea actualizata a redevenței

P.H. a fost intocmit avand in vedere:
- HCL 256/30.10.2026
- Contractul de concesiune nr. 3/08.01.2003;
- numarul de inventar 20 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie actualizata prin H.C.L. nr. 263/29.08.2025 pentru imobilul identificat cu I.E. 102918;
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 31308 din 19.11.2026 (pozitia 6) ce stabileste valoarea redeventei de 23,28 euro/mp/an fara TVA
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A - Eforie Sud de 95euro/mp

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

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

Sef Serviciu
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
11.2026

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 3.

Incheiat astazi 08.01.2003
la sediul Primariei Eforie, str. Progresului,nr. 1, Eforie Sud

I.PARTILE CONTRACTANTE

Intre

Consiliul Local Eforie, cu sediul in Eforie Sud, str. Progresului nr.1, având contul nr.212202074617794, deschis la Trezoreria Eforie, Primar ing. Cosma Mihail in calitate de reprezentant al orasului Eforie având calitatea de **CONCEDENTI**

si

S.C. BIOCHEM S.R.L., reprezentata de Chimisliu Bogdan in calitate de asociat, cu sediul in Constanta, str. Razboieni, nr. 60, jud. Constanta, avand contul nr. 3158258911 deschis la ING BANK Constanta si inregistrat la Camera de Comert Constanta cu nr. J13/2949/1991, cod fiscal R 1905164, avand calitatea de **CONCESIONAR,**

in temeiul Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor, a Legii nr. 50/1991, republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii completata si modificata de Legea nr.453/2001, a Hotărârii Consiliului Local nr. 66 din 30.04.1998, si al Raportului nr. 19119 / 20.12.2002 al comisiei de evaluare a licitatiei publice din data de 20.12.2002, s-a încheiat prezentul contract de concesiune cu respectarea urmatoarelor clause:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul contractului este cedarea-preluarea în concesiune a terenului situat în Eforie Sud , parcelarea Tuzla-Techirghiol, PUD Sosea de legatura Eforie Nord-Eforie Sud, loturile nr. 1117 + 1127, în suprafatã de 580,75 mp. asa cum rezultã din planul de situatie anexat la procesul verbal de predare-primire, având urmãtoarele vecinãtãti:

N – lot nr 1128 si constructie (vestiare)
S - strada proiectata;
E - plaja
V - lot nr. 1126 si lot nr.1118

Art.2.2. Terenul precizat la art. 2.1. se preda de catre concedent catre concesionar pe baza de process-verbal de predare-primire in vederea realizarii obiectivului de investitie cu destinatia turistica si comerciala, in conformitate cu Hotararea Consiliului Local nr. 66 din 30.04.1998.

Art.2.3. Descrierea obiectului si a concesiunii sunt stabilite in caietul de sarcini al licitatiei publice, pe care concesionarul il accepta integral.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3.1. Durata concesiunii este durata existentei constructiilor realizate pe terenul care face obiectul concesiunii, incepand de la data semnarii procesului verbal de predare-primire a terenului concesionat.

IV. REDEVENTA

Art.4.1 Redeventa este de 1.626,10 USD/an, asa cum rezultă din H.C.L. nr. 257 din 29.08.2002 si din Raportul nr. 19119 din 20.12.2002, al Comisiei de evaluare a licitatie publice din data de 20.12.2002, de 2,80 USD/mp/an înmultita cu suprafata terenului concesionat de 580,75 mp.

Art.4.2. Redeventa prevazuta la art. 4.1. se va reduce cu 20% conform HCL nr.1/26.01.2001, rezultand o valoare anuala de 1.300,88 USD.

Art.4.3. In situatia in care se va reveni asupra H.C.L. nr. 1/26.01.2001 (nu se va mai aplica reducerea de 20%), concesionarul va fi instiintat in scris in legatura cu modificarea intervenita.

Art.4.4. Odata cu plata redeventei prevazuta la art. 4.2., concesionarul va plati si alte impozite si taxe prevazute de legislatia in vigoare dupa semnarea contractului.

Art.4.5. Plata redeventei si a altor impozite si taxe in conditiile art. 4.4. se face incepand cu data procesului verbal de predare-primire a terenului concesionat.

Art. 4.6. Concesionarul are obligatia ca, in termen de 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune, sa depuna, cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentand 10% din valoarea redeventei anuale, respectiv 130,088 USD din care, in cazul nerespectarii obligatiilor fiscale contractuale, acestea se vor preleva din suma mai sus mentionata.

V. MODALITATI DE PLATA

Art.5.1 Pentru primul an calendaristic al concesiunii, redeventa prevazuta la Cap.IV, se va plati pe perioada cuprinsa intre data incheierii procesului verbal de predare-primire si data de 31 decembrie a exercitiului financiar respectiv, astfel:

Art.5.2 Valoarea in lei reprezentand garantia depusa la licitatia publica se va transfera de catre compartimentul financiar-contabil din contul de garantii al Consiliului Local Eforie in contul de venituri din concesiuni conform H.C.L.nr.210/1998, nr.239/1998 si 248/2001, in termen de 2 zile de la primirea contractului de concesiune de catre acesta, la cursul de referinta leu/USD comunicat de B.N.R., din ziua efectuarii transferului;

Art.5.3 Eventualele diferente la plata, aparute ca urmare a neacoperirii integrale a debitului din garantia constituita, se vor plati in lei la cursul leu/USD comunicat de B.N.R., in termen de 60 de zile de la incheierea procesului verbal de predare-primire a terenului dar nu mai tarziu de data de 31 decembrie a exercitiului financiar respectiv;

Art.5.4 Sumele platite in plus ca urmare a transferului garantiei de la licitatie, se vor considera plata in avans a redeventei pentru exercitiul financiar urmator diminuand contravaloarea in USD a sumei de plata a celui de-al doilea an.

Art.5.5 Incepand cu al doilea an al concesiunii, redeventa prevazuta la Cap.IV se va plati in lei in contul concedentului nr.212202074617794 deschis la Trezoreria Eforie, in doua transe egale, prima pana la data de 28 februerie si cea de a doua pana la 30 octombrie a fiecarui an si vor fi calculate in functie de cursul leu/USD comunicat de B.N.R. si valabil pentru ziua platii.

Art.5.6 Majorarile de intarziere pentru debitele datorate in valuta, se calculeaza prin aplicarea cotei legale a majorarilor de intarziere in vigoare asupra debitului datorat in valuta, transformat in lei la cursul de schimb leu/USD din ziua scadentei debitului., conform Art.3.la H.C.L. nr. 312/28.11.2002.

Art. 5.7 Pentru compensarea prejudiciului suferit de catre concedent, ca urmare a indeplinirii cu intarziere sau a neindeplinirii obligatiilor asumate de concesionar, concesionarul va plati daune-interese sub forma daunelor moratorii sau a celor compensatorii.

VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art.6. Concesiunea poate înceta prin:

6.a.- reziliere din cauze imputabile concesionarului;

6.b. - renuntare;

6.c. - rascumparare;

6.d. - forta majora.

6.a. Incetarea contractului prin reziliere

6.a.1. Asa cum prevede art.7.7, concesionarul este obligat sa obtina autorizatia de construire si sa inceapa executarea constructiei in termen de un an de la data predarii-primirii terenului concesionat. In caz de neexecutare culpabila, contractul se reziliaza de plin drept.

6.b. Incetarea concesiunii prin renuntare

6.b.1. Concesionarul poate renunta la concesiune în cazul în care cauze obiectiv justificate fac imposibilã utilizarea terenului, dupã verificarea celor semnalate de concesionar de cãtre comisia formatã din reprezentantii concesionarului care împreunã cu reprezentantii concedentului vor hotãrî asupra continuãrii sau încetãrii concesiunii.

6.c. Incetarea concesiunii prin rãscumpãrare.

6.c.1. Pentru cazurile de interes public concesiunea poate fi rãscumpãratã, concedentul asigurând despãgubiri corespunzãtoare valorii investitiei, care trebuie sã fie adecvatã, efectivã si promptã. Cazul de interes public se probeazã prin acte autentice emise de autoritatea localã sau prin hotârâre de guvern.

6.c.2. Dacã pãrtile nu se înteleg asupra pretului rãscumpãrãrii urmeazã a se adresa instantei.

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

6.d.1. Forta majorã exonereazã pãrtile de rãspunderi în ceea ce priveste îndeplinirea totalã sau partialã a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea cã prin fortã majorã se întelege orice eveniment independent de vointa pãrtilor, imprevizibil si inevitabil care împiedicã pãrtile sã-si exercite integral sau partial obligatiile.

6.d.2. Aparitia si încetarea cazului de fortã majorã se va comunica celeilalte pãrti în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandatã cu mentiunea constatãrii evenimentelor de acest gen de cãtre organele competente în prezenta pãrtilor.

6.d.3. In caz de fortã majorã comunicatã si constatatã în conditiile de mai sus, executarea obligatiilor pãrtilor se decaleazã în consecintã cu perioada corespunzãtoare acestora, cu mentiunea cã nici una din pãrti nu va pretinde penalitãti sau despãgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligatia comunicãrii va suporta

irevocabil consecintele cazului de fortã majorã, cât si îndeplinirea celorlalte obligatii.

6.d.4. In conditiile în care forta majorã conduce la o decalare a obligatiilor pãrtilor mai mare de 6 luni, pãrtile se vor reuni pentru a hotãri asupra exercitãrii în viitor a clauzelor incluse în contract. In cazul disparitiei sau imposibilitãtii de exploatare a bunului concesionat, situatie verificatã si constatatã de comisia legal constiuitã, pãrtile vor conveni asupra continuãrii sau încetãrii 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 împuternicitii sãi mersul lucrãrilor de constructii la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat.

7.3. Sa declanseze procedura de executare silita impotriva concesionarului, daca acesta intarzie plata taxei de concesiune cu 90 de zile de la scadenta acesteia.

7.4. Sa vinda terenul concesionat, dupa obtinerea autorizatiei de construire si inceperea lucrarilor de catre concesionar, la cererea acestuia, pe baza expertizei tehnice si de evaluare a terenului.

CONCESIONARUL are urmatoarele obligatii:

7.5. Sa se prezinte la data la care este anuntat, la sediul Primariei, pentru predarea-primirea terenului concesionat. In cazul nerespectarii acestei clauze,contractul de concesiune se va desfiinta de plin drept (rezolutia contractului va opera de plin drept).

7.6. Sa plateasca taxa de concesiune la termenele stabilite contractual.

7.7. Sa solicite emiterea autorizatiei de construire si sa inceapa constructia in termen de cel mult un an de la data obtinerii actului de concesionare a terenului. In cazul nerespectarii acestei clauze, contractul de concesiune se va desfiinta de plin drept (rezolutia contractului va opera de plin drept).

7.8. Sã obtinã pe cheltuiala proprie, avizele si acordurile legale pentru emiterea autorizatiei de construire si pentru desfasurarea activitatii dupã punerea în functiune.

7.9. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la retelele tehnico-edilitare din zonă si să obtină acordul detinătorilor.

7.10. In cazul in care pe terenul ce face obiectul contractului se descopera retele edilitare(alimentare cu apa, energie electrica, canalizare, telefonie, termice), acestea se vor devia pe cheltuiala concesionarului dupa obtinerea in prealabil a autorizatiei de construire pentru deviere si implicit a acordului detinatorilor retelelor.

7.11. Sa finalizeze executarea constructiei in termenele prevazute in autorizatia de construire.

7.12. Sa realizeze constructia cu respectarea documentatiei tehnice a autorizatiei de construire.

7.13. La terminarea lucrarilor de construire, sa solicite participarea unui reprezentant al administratiei publice locale la receptia constructiei si sa se prezinte la sediul Primariei pentru regularizarea taxei de autorizatie de construire, in termen de 15 zile de la data expirarii duratei executarii constructiilor autorizate.

7.14. Dupa receptia la terminarea lucrarilor de construire, sa declare constructia in vederea impunerii, in termen de 15 zile de la data expirarii duratei executarii constructiilor autorizate, la sediul Primariei.

7.15. Sa permita inspectarea lucrarilor de construire de catre persoanele autorizate.

7.16. Concesionarul nu poate in nici un caz subconcesiona, in tot sau in parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii.

VIII. RASPUNDERI

Art.8.1. Nici una din partile contractante nu raspund de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator, total sau partial, a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de o imprejurare mai presus de vointa partilor, probata de partea care o invoca.

Art.8.2. Pe perioada imposibilitatii de executare drepturile si obligatiile corelative ale partilor se suspenda.

Art.8.3. Partea care invoca imposibilitatea de executare este obligata sa notifice celeilalte parti deindata producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

IX. LITIGII

Art.9.1. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de concesiune, dacã nu pot fi solutionate pe cale amiabilã, partile se vor adresa instantelor de judecata competente.

Art.9.2. Pe toatã durata concesiunii concedentul si concesionarul se vor supune legislatiei în vigoare din Romania.

X.DISPOZITII FINALE

Art.10.1. Modificarea sau completarea prezentului contract se poate face numai prin acte aditionale incheiate intre partile contractante.

Art.10.2. Prezentul contract, impreuna cu anexa care face parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

Art.10.3. Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit .In aceleasi conditii se transmite si autorizatia de construire.

Art.10.4. Prezentul contract de concesiune constituie titlu executoriu.

Art.10.5. Procesul verbal de predare-primire a terenului cu planul de situatie anexa, fac parte integrantã din prezentul contract.

Contractul de concesiune privind concesionarea terenului din Eforie Sud, parcelarea Tuzla-Techirghiol, PUD Sosea de legatura Eforie Nord-Eforie Sud, loturile nr.1117+1127, s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, unul pentru concesionar si doua pentru concedenti.

CONCEDENT,

PRIMAR,
Ing. Mihail Cosma

Sef birou JURIDIC,
jr. Victoria Tanase-Doicaru

CONCESIONAR,

S.C. BIOCHEM SRL
reprezentata de
Chimisliu Bogdan

Sef serv. UATCDCTI,
Ing. Marius Jifcu

Sef serv. BFCITCES,
Ec. Elena Duca