U.A.T. Eforie
REGISTRUL P.H.
NR. 306 DATA 20 . 11 . 2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Perla Marii FN, in suprafata de 227 mp identificat cu I.E. 108637

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere :
- raportul S.A.D.P.P., S.U.D.C, S.V.T.I., C.J.C.A.;
- Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor din 5 august 2026 aprobat prin Legea nr. 169/2026;
- art. 334 la 348 si art. 311 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- numarul de inventar 5067 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 329/30.10.2025
- HCL 254/30.10.2026 de aprobare a oportunitatii inchirierii acestui imobilul;
- extras de carte funciara pentru informare eliberat in dosarul nr. 260210 din 05.11.2026 de OCPI pentru acest imobil
- Certificatul de Urbanism nr. 312/06.11.2026
- 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 4) din care rezulta valoarea chiriei de 158,90 euro/luna
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Nord de 95 de euro/mp
In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE
Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 31308 din 19.11.2026 (pozitia 4) din care rezulta valoarea chiriei de 158,90 euro/luna pentru imobilul situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Perla Marii FN, in suprafata de 227 mp identificat cu I.E. 108637
Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezulta redeventa face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.
Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a inchirierii prin licitatie publica de 158,9 euro/luna fara TVA pentru intreg imobilul conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.
Art. 4.
Se aproba inchirierea prin licitatie publica a imobilului care face parte din domeniul privat al orasului situat in localitatea Eforie Nord, str. Perla Marii FN, in suprafata de 227 mp identificat cu I.E. 108637 cu destinatia de parcare.
Durata inchirierii este de 25 de ani.

Inainte de expirarea contractului de inchiriere la solicitarea chiriasului acesta se poate prelungii pe o perioada de 12,50 ani.

La expirarea contractului de inchiriere terenul trebuie predat liber.

Documentaţia de atribuire este conform HCL 151/31.05.2024.

Din extrasul de carte funciara de informare eliberat de OCPI in dosarul nr. 260210 din 05.11.2026 de OCPI pentru acest imobil rezulta ca nu sunt dezmembraminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie sau sarcini pentru acest imobil.

Art. 5. Se aproba urmatoarele criterii:

Pentru criteriul de atribuire de la lit. a) „cel mai mare preţ oferit" (P1) punctajul se acordă astfel:

1) Punctajul maxim se acordă ofertei cu cea mai mare valoare a chiriei care nu poate fi mai mic decat pretul de pornire al licitatiei;

2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat se calculează astfel: (pret ofertat / pret maxim ofertat) x 40 puncte

Pentru criteriul de atribuire de la lit. b) „capacitatea economico-financiară a ofertanţilor" (P2) punctajul se acordă astfel:

1) Punctajul maxim de 15 puncte se acordă ofertantului care are cea mai mare cifra de afaceri;

2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat se calculează astfel (cifra de afaceri / cea mai mare cifra de afaceri) x 15

Pentru criteriul de atribuire de la lit. c) „protecţia mediului înconjurător" (P3)

1) Punctajul de maxim 25 puncte pentru ofertantul care amplaseaza cel mai mare numar de statii de incarcare

2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat se calculează astfel (numar statii de incarcare/ cel mai mare numar statii de incarcare) x 25

Pentru criteriul de atribuire de la lit. d) „condiţii specifice impuse de natura bunului supus procedurii de licitaţie" (P4) punctajul se acordă pentru valoarea investitiei astfel:

1) Punctajul de maxim 20 puncte

2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat se calculează astfel (valoarea investitiei / cea mai mare valoarea a investitiei) x 20

La emiterea autorizatiei de construire se va tine cont de valoarea investitiei.

Art. 6. Se aproba urmatoarele :

- garantia de participare – contravalorea a două chirii lunare fara TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentatia de licitatie – 110 lei

Art. 7.

Contractul de inchiriere se incheie in forma autentica

Castigatorul licitatiei este bligat să solicite emiterea autorizaţiei de construire şi să înceapă construcţia în termen de cel mult un an de la data semnarii contractului de inchiriere a imobilului.

În caz de încălcare a obligaţiei prevăzute la aliniatul precedent, contractul de inchiriere îşi pierde valabilitatea.

Titularul contractului de inchiriere are obligaţia de a executa integral lucrările până la termenul prevăzut în autorizaţie.

In situatia in care orasul va realiza investitii pe acest teren, contractul de inchiriere se va modifica im mod corespunzator. La semnarea contractului de inchiriere locatarul va semna o declaratie pe proprie raspundere in acest sens.

Art. 8. Prezenta hotarare va fi pusa in aplicare de Primarul Orasului Eforie
Art. 9. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităţilor şi persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMARUL ORAȘULUI EFORIE
Robert-Nicolae ȘERBAN

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI EFORIE
Gabriel PREOTEASA

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANTA
ORAŞUL EFORIE

Nr. 31449 din 20.11.2026

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Perla Marii FN, in suprafata de 227 mp identificat cu I.E. 108637

Avand in vedere :

- Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului şi Construcţiilor din 5 august 2026 aprobat prin Legea nr. 169/2026;
- art. 334 la 348 si art. 311 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- numarul de inventar 5067 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 329/30.10.2025
- HCL 254/30.10.2026 de aprobare a oportunitatii inchirierii acestui imobilul;
- extras de carte funciara pentru informare eliberat in dosarul nr. 260210 din 05.11.2026 de OCPI pentru acest imobil
- Certificatul de Urbanism nr. 312/06.11.2026
- 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 4) din care rezulta valoarea chiriei de 158,90 euro/luna
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Nord de 95 de euro/mp

Faţă de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobaţi proiectul de hotărâre privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Perla Marii FN, in suprafata de 227 mp identificat cu I.E. 108637

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ŞI PRIVAT

Nr. 31450 din 20.11.2026

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Perla Marii FN, in suprafata de 227 mp identificat cu I.E. 108637

P.H. a fost intocmit avand in vedere:
- Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor din 5 august 2026 aprobat prin Legea nr. 169/2026;
- art. 334 la 348 si art. 311 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- numarul de inventar 5067 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 329/30.10.2025
- HCL 254/30.10.2026 de aprobare a oportunitatii inchirierii acestui imobilul;
- extras de carte funciara pentru informare eliberat in dosarul nr. 260210 din 05.11.2026 de OCPI pentru acest imobil
- Certificatul de Urbanism nr. 312/06.11.2026
- 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 4) din care rezulta valoarea chiriei de 158,90 euro/luna
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Nord de 95 de euro/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

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată este inchirierea pentru o proprietate imobiliară aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Str. Perla Mării nr. FN IE 108637, Jud. Constanța, CP 905350 proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 227 mp, pentru a fi utilizata ca si parcare.**

Tipul valorii adecvate scopului este **valoarea chiriei de piață**.

Raportul de evaluare se realizează in vederea închirierii imobilului analizat.

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcţie de metoda şi tehnicile ce pot fi aplicate, rezultă că în situaţia de faţă, valoarea proprietăţii este dată de metoda comparaţiei directe deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informaţii mai mare, respectiv mai bine fundamentate de pe piaţa imobiliară.

Având în vedere prtevederile HCL, regimul juridic condiționalitățle, particularitățile, cantitatea informaţiilor culese din piaţă, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar şi adecvarea acestor informaţii la piaţa imobiliară actuală, rezultatele estimării cu Tehnica capitalizării venitului: Capitalizarea directă: Metoda reziduală sunt mult mai aproape de realitatea pieţei imobiliare din zona analizată la data evaluării. Obs. Au fost avute in vedere si valorile terenurilor din zona.

Astfel, valoarea chiriei în opinia evaluatorului pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 227 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, Str. Perla Mării nr. FN IE 108637, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare chirie pentru teren cu suprafața de 227 mp (în conformitate cu HCL NR. 254 DIN 30.10.2026)		
Valoare redevență	**0,70 Euro/m²/lună**	**158,90 Euro/lună**
	3,74 lei/m²/lună	**850,08 lei/lună**
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului, 16.11.2026 – 5,3498 lei/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Valoarea bunului evaluat a fost determinată în mod obiectiv şi în condiţii de imparţialitate.



