U.A.T. Eforie
REGISTRUL P.H.
NR. 307 DATA 20 . 11 . 2026

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a imobilului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. 23 August FN, in suprafata de 173 mp identificat cu I.E. 108642

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 5068 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 329/30.10.2025
- HCL 255/30.10.2026 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. 313/06.11.2026
- 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 5) din care rezulta valoarea chiriei de 2,96 euro/mp/an
- 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 (3,80 euro/mp/an)
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 5) din care rezulta valoarea chiriei de 2,96 euro/mp/an pentru imobilul situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. 23 August FN, in suprafata de 173 mp identificat cu I.E. 108642
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 3,80 euro/mp/an 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. 23 August FN, in suprafata de 173 mp identificat cu I.E. 108642 cu destinatia de spatiu verde.
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.

Documentația 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 preț oferit" (PI) 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 ofertanților" (P2) punctajul se acordă astfel:

l) 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) „protecția mediului înconjurător" (P3)

1) Punctajul de maxim 25 puncte pentru ofertantul care are implementat sistemul de protectie a mediului ISO 14001 (document de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare acreditat, valabil la data depunerii ofertei) 2) Pentru celelalte oferte 0 puncte

Pentru criteriul de atribuire de la lit. d) „condiții specifice impuse de natura bunului supus procedurii de licitație" (P4) punctajul se acordă pentru ofertantul care se obliga sa respecte obligatiile prevazute la art. 5, lit a) — lit h) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, stabilit pe baza Formularului tip — Declaratie, astfel:

l) 10 puncte pentru respectarea obligatiei de la lit d);

2) 4 puncte pentru respectarea obligatiei de la lit e);

3) Cate 1 punct pentru respectarea fiecarei obligatii de la lit a), b), c), f), g), h).

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 autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data semnarii contractului de inchiriere a imobilului.

În caz de încălcare a obligației prevăzute la aliniatul precedent, contractul de inchiriere își pierde valabilitatea.

Titularul contractului de inchiriere are obligația de a executa integral lucrările până la termenul prevăzut în autorizație.

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 ORAŞULUI EFORIE
Robert-Nicolae ŞERBAN

AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL ORAŞULUI EFORIE
Gabriel PREOTEASA

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANTA
ORAŞUL EFORIE

Nr. 3145 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. 23 August FN, in suprafata de 173 mp identificat cu I.E. 108642

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 5068 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 329/30.10.2025
- HCL 255/30.10.2026 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. 313/06.11.2026
- 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 5) din care rezulta valoarea chiriei de 2,96 euro/mp/an (3,80 euro/mp/an)
- 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. 23 August FN, in suprafata de 173 mp identificat cu I.E. 108642

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ŞI PRIVAT

Nr. 31953 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. 23 August FN, in suprafata de 173 mp identificat cu I.E. 108642

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 5068 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 completata prin HCL 329/30.10.2025
- HCL 255/30.10.2026 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. 313/06.11.2026
- 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 5) din care rezulta valoarea chiriei de 2,96 euro/mp/an (3,80 euro/mp/an)
- 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 a prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăţi imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, proprietate situată în Loc. Eforie Nord, str. 23 August, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, identificată cu IE 108642, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 173 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului este **chiria de piață.**

Abordarea utilizată în evaluare au fost **abordarea prin piață**.

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 abordarea prin piață 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 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, precum și regimul juridic aferent, rezultatele estimării cu metoda comparaţiei directe sunt mult mai aproape de realitatea pieţei imobiliare din zona analizată la data evaluarii.

Astfel, valoarea chiriei de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 173 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. 23 August, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, identificat cu IE 108642, este:

Valoare chiriei teren intravilan cu suprafața de 173 mp		
Valoare unitară	**2,96 Euro/m²/an**	**15,84 Ron/m²/an**
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,3498 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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



