



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 192 din 31.07.2026

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață 3.594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public si Privat
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Orașului Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificările si completările ulterioare;
- H.C.L. 352/24.12.2024 prin care s-a aprobat oportunitatea concesionarii acestui teren
- avizul DT/7610 inregistrat la M.A.N. -Statul Major al Apararii cu nr. DT9350/03.07.2025 si la Primaria Orasului Eforie cu nr. 21233/10.07.2025;
- avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale inregistrat cu nr. 2557/05.06.2025 si la Primaria Orasului Eforie cu nr. 18435/18.06.2025;
- numarul de inventar 4884 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata prin HCL 20/12.02.2024, privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie pentru terenul în suprafata de 3594 mp identificat cu IE 108183;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI in dosarul 8136/17.01.2025 pentru acest imobil;
- Certificatul de Urbanism nr. 22/30.01.2025
- H.C.L. 276/29.08.2025 prin care s-a aprobat concesionarea acestui teren
- procesul verbal de licitatie nr. 30755/22.10.2025 privind indeplinirea criteriilor de valabilitate pentru concesionarea acestui teren.
- 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. 18710 din 10.07.2026 (pozitia 6) care stabilește o valoare a concesiunii/redeventei de 21,20 euro/mp/an;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp

În temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit c), alin (6) lit b), precum si ale art. 139 alin (3) lit g) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. – Se aprobă actualizarea Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație a terenului în suprafață 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183, lotul Directiunea G-la a Asigur. Sociale din parcelarea Tuzla Techirghiol, cuprins în *Anexa nr. 1*, ce face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.2. — Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului, în suprafață 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183, lotul Directiunea G-la a Asigur. Sociale din parcelarea Tuzla Techirghiol.



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

Destinatia este conform Certificatului de Urbanism nr. 22/30.01.2025.

Art. 3. – Se aprobă raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 18710 din 10.07.2026 (poziția 6) pentru terenul în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183, lotul Direcțiunea G-la a Asigur. Sociale din parcelarea Tuzla Techirghiol, care stabilește o valoare a concesiunii/redeventei de 21,20 euro/mp/an, cuprins în Anexa nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Se aprobă criteriile de atribuire:

- | | |
|--|--|
| a) cel mai mare nivel al redevenței | 40 puncte; |
| b) capacitatea economico-financiară a ofertanților | 15 puncte; |
| c) protecția mediului înconjurător | 15 puncte; |
| d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat | 30 puncte (valoarea investiției rezultată din planul de situație anexat cuprinzând propunerea de mobilare a terenului din care sa rezulte construita desfășurată și valoarea acesteia calculată conform Codului Fiscal). |

Art. 4. - Durata concesionării va fi de 49 ani cu posibilitatea prelungirii conform legii.

Art. 5. - Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG 57/2019 privind Codul administrativ și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății.

Valoarea minimă a redevenței pe care trebuie să o ofere participanții este de 21,20 euro/mp/an.

Art. 6. - Se aprobă Documentația de licitație de atribuire a contractului de concesiune, incluzând și Caietul de sarcini, pentru concesionarea terenului în suprafața 3594 mp, din localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, identificat cu I.E. 108183, lotul Direcțiunea G-la a Asigur. Sociale din parcelarea Tuzla Techirghiol, cuprinsă în Anexa 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. Concesionarul are obligația să respecte prevederile art. 36 și art. 37 din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 republicată, modificată și completată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Concesionarul este de acord să respecte prevederile art. 38 din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 republicată, modificată și completată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Art. 8. La finalizarea termenului concesiunii, terenul se va preda liber de sarcini de către proprietarul construcțiilor.

Art. 9. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar.

Art. 10. Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare și înscrierii terenului în cartea funciară.

Art. 11. Împuternicește Primarul orașului Eforie să semneze în numele și pentru Consiliul Local Eforie contractul de concesionare.

Art. 12 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 13 - Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...13..... voturi “pentru”, ...3.... voturi “împotriva”, din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
DIRECTIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

Nr. 19868 din 23.07.2026

ANEXA nr. 1 la HCL nr. 192 / 31.07.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE - actualizat

privind concesionarea terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8,
identificat cu I.E. 108183 în suprafață de 3594 mp – domeniu privat al Oras Eforie

Studiul de oportunitate a fost aprobat prin H.C.L. 276/29.08.2025. Urmare a adoptarii H.C.L. 276/29.08.2025 in data de 22.10.2025 a avut loc licitatie pentru concesionarea acestui teren. Participantii la licitatie nu au depus actele necesare astfel incat s-a hotarat ca procedura sa fie reluata conform OUG 57/2019.

Capitolul I *Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat*

Terenul în suprafata totala de 3594 mp este situat în intravilanul Oraşului Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8 si este identificat prin IE 108287 si aparţine domeniului privat al Oraşului Eforie (nr. inventar 4884). Terenul nu este îngrădit şi este amplasat zona A. Pe teren este crescuta vegetatie.

Terenul de 3594 mp are categoria de curti-construcţii.

Accesul se face din Str. Marii .

Capitolul II

1. Aspecte de ordin economic, financiar

Proiectul va aduce bugetului local sume din:

- incasarea redeventei anuale;
- impozite şi taxe pentru teren;
- impozite şi taxe pentru constructie;
- impozite şi taxe din desfasurarea activitatilor economice;

Lucrările de construire vor fi executate de concesionar. Lucrarile de construire se vor face conform certificatului de urbanism nr. 22/30.01.2025 prelungit pana la 29.01.2027. Pentru realizarea constructiilor se va obtine autorizatie de construire pe baza proiect tehnic si toate avizele si aprobarile necesare , cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

Pentru executarea lucrarilor concesionarul va fi obligat să obţină autorizatie de construire. Durata estimata de realizare a investitiei este de 36-48 de luni.

Concesionarul va acoperi toate costurile legate de:

- operatiuni topografice necesare (intabulare, etc);
- intocmire documentatii de urbanism, avizare;
- intocmire studii teren, monitorizare;
- intocmire proiect tehnic si avizare pentru autorizatie construire;
- asigurarea utilitatilor;

Concesionarul va avea obligaţia întreţinerii bunului imobil pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreţinere, curăţenie, deszăpezire etc) şi va avea obligaţia achitării utilitatilor consumate, dar şi plata impozitelor şi taxelor impuse de legislaţia în vigoare.

Concesionarul va permite accesul proprietarului terenului, la solicitarea acestuia din urma, pentru executarea oricaror lucrări necesare, de interes public, pe care acesta le consideră necesare. Prin realizarea concesiunii, Consiliul Local al Oraşului Eforie ar obtine redevenţa anuală pe o perioada de 49 ani.



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
DIRECȚIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

2. Aspecte de ordin juridic

Din punct de vedere juridic, concesiunea imobilului teren de 3594 mp din Eforie Sud, str. Marii nr. 8 se va face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Concesiunea imobilului ca și abordare reprezintă o modalitate des uzitată, devenind în prezent un standard comun și acceptat.

Conform legislației în vigoare, concesiunea poate fi acordată pe o perioadă de maximum 49 de ani, sub condiția respectării clauzelor contractuale.

3. Aspecte privind protecția și amenajarea mediului

Realizarea obiectivului va respecta prevederile Legii nr. 137/29.12.1995 privind protecția mediului, astfel încât prin modificările finale efectuate de constructor să se aducă un plus de valoare zonei aferente prin amenajarea de spații verzi și producerea de energie verde.

Titularul activității de construcții, persoana fizică/juridică, pe numele căruia se va emite autorizația de construire va fi obligat:

- a) la începerea și închiderea șantierului să ia toate măsurile pentru sortarea și îndepărtarea deșeurilor de pe amplasament
- b) să nu abandoneze și să nu depoziteze deșeurile provenite din lucrări de construcții și/sau desființări/demolari pe domeniul public sau privat al autorității administrației publice locale.
- c) în cazul deșeurilor provenite din lucrări de construcții prin a căror manipulare se degaja praf, operatorul economic care efectuează transportul trebuie să ia toate măsurile necesare pentru acoperire și umectare, astfel încât cantitatea de praf degajată în aer să fie cât mai redusă.
- d) să obțină Aviz de Mediu conform Legii

3.1. Protecția calității apelor:

Lucrările de realizare a obiectivului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice. Apele pluviale cazute pe terenurile limitrofe vor fi drenate spre canalizările existente în zonă.

3.2. Activitatea de amenajare a obiectivului nu va trebui să producă modificări ale echilibrului ecologic din perimetru.

Se va avea în vedere - pe cât posibil - ca în perioada organizării de șantier oazele de spațiu verde amenajat și inventariat să fie protejate.

3.3. Amenajarea mediului

Suprafața spațiului verde amenajat și inventariat nu va putea fi diminuată.

3.4. Aspecte privind norme de protecția mediului și PSI

Obiectivul va trebui să îndeplinească cerința esențială de calitate "securitate la incendiu", prevăzută de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare, și de Hotărârea Guvernului nr. 622/2004 privind stabilirea condițiilor de introducere pe piață a produselor pentru construcții, republicată.

Capitolul III

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile art. 297, alin.(1), lit. b), art. 312, alin.(1) și art. 362 alin (1) și (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, contractul de concesiune pentru imobilul teren în suprafața de 3594 mp IE 108287, situat în intravilanul Orașului Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8, se face prin procedura licitației publice.

Potrivit art. 362 alin.(3) din OUG nr. 57/2019 "Dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
DIRECTIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzator", respectiv art. 302 - 331 din OUG nr. 57/2019.

Capitolul IV

Durata estimată a concesiunii

Conform legislaţiei în domeniu şi a valorii stabilite în raportul de evaluare a imobilului, se estimează că în cazul concesiunii valoarea acestuia poate fi recuperată în maximum 49 ani.

Capitolul V

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

În conformitate cu prevederile Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, preconizăm că încheierea procedurilor de concesiune a imobilului teren cu suprafaţa de 3594 mp din intravilanul Oraşului Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Marii nr. 8 este de aproximativ 90 zile de la data aprobării proiectului de hotărâre (proiect ce include şi aprobarea Studiului de Oportunitate, respectiv a Caietului de Sarcini), publicarea anunţului de organizare a licitaţiei (în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală).

Prezentul Studiu de Oportunitate a fost întocmit urmare a H.C.L. 352/24.12.2024 prin care s-a aprobat oportunitatea concesiunii acestui teren, a avizului DT/7610 înregistrat la M.A.N. - Statul Major al Apărării cu nr. DT9350/03.07.2025 şi la Primăria Oraşului Eforie cu nr. 21233/10.07.2025, a avizului Administraţiei Naţionale a Rezervelor de Stat şi Probleme Speciale înregistrat cu nr. 2557/05.06.2025 şi la Primăria Oraşului Eforie cu nr. 18435/18.06.2025 şi a Certificatului de Urbanism nr. 22/30.01.2025 repartizate SADPP. În temeiul prevederilor art. 309, alin. (1) şi (2) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ. Studiul de oportunitate se înaintează spre analiză Secretarului General UAT Eforie.

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
SEF SERVICIU
MANEA Daniel

INSPECTOR
Negrea Claudiu

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

SECRETAR GENERAL

ANEXA nr. 2 la HCL nr. 192 / 31.07.2026

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este concesionarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 8, Direcțiunea G-la a Asigurarilor Sociale partial din Parcelarea Tuzla Techirghiol, IE 108183, Jud. Constanța, CP 905350, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 3.594 mp**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea concesionării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcție de metoda și tehnicile ce pot fi aplicate, rezultă că în situația de față, valoarea proprietății este dată de metoda comparației directe deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informații mai mare, respectiv mai bine fundamentate de pe piața imobiliară.

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații la piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda comparației directe sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, în opinia evaluatorului valoarea redevenței corespunzătoare dreptului de concesiune pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 3.594 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, str. Mării, nr. 8, Direcțiunea G-la a Asigurarilor Sociale partial din Parcelarea Tuzla Techirghiol, IE 108183, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoarea concesiunii (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)		
Valoare concesiune	21,20 Euro/m²/an	111,11 Ron/m²/an
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,2409 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Pentru stabilirea redevenței se propune conform termeni de referință conveniți, propunere HCL, ca metodologie de calcul asimilarea cu metoda de calcul a concesiunii (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)

Obs.: Valoarea bunului evaluat a fost determinată în mod obiectiv și în condiții de imparțialitate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

