



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

H O T Ă R Ă R E A
nr. 318 din 30.10.2025

privind aprobarea raportului de evaluare si a închirierii prin licitație publică a imobilului situat
in Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Ghe. Doja,
in suprafață de 538 mp, identificat cu I.E. 108215

Consiliul Local Eforie

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicata, cu modificările si completările ulterioare;
- art. 334 la 348 si art. 311 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare;
- art. 363 alin (6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare;
- art.5 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi, republicata, cu modificările si completările ulterioare
- H.C.L. nr. 81/31.03.2025 de aprobare a oportunității închirierii acestui imobil;
- extras de carte funciara pentru informare eliberat in dosarul nr. 81844/03.04.2025 de OCPI pentru acest imobil;
- Certificatul de Urbanism nr. 130/07.04.2025;
- 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. 30121 din 14.10.2025 (poziția 1) din care rezulta valoarea chiriei de 167,50 euro/luna;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare C din Eforie Nord de 60 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,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 30121 din 14.10.2025 (pozitia 1) din care rezulta valoarea chiriei de 167,50 euro/luna pentru imobilul situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Ghe. Doja Nr.FN, in suprafata de 538 mp identificat cu I.E. 108215.

Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezulta redevența face parte integranta din prezenta hotărâre conform Anexei.

Art. 3. Se aproba prețul minim de pornire a închirierii prin licitație publica de 167,50 euro/luna fara TVA pentru intreg imobilul conform art. 363 alin 6 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4. Se aproba închirierea prin licitație publica a imobilului care face parte din domeniul privat al orașului situat in localitatea Eforie Nord, str. Ghe. Doja, in suprafață de 538 mp identificat cu I.E. 108215 cu destinația de spatii verzi.

Durata închirierii este de 25 de ani.



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Înainte de expirarea contractului de închiriere, la solicitarea chiriașului acesta se poate prelungea pe o perioadă de 12, 50 ani.

Documentația de atribuire este conform H.C.L. nr. 151/31.05.2024.

Din extrasul de carte funciara de informare eliberat de OCPI în dosarul nr. 81844 din 02.04.2025 de OCPI pentru acest imobil rezulta ca nu sunt dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție sau sarcini pentru acest imobil.

Art. 5. Se aproba următoarele criterii:

Pentru criteriul de atribuire de la lit. a) „cel mai mare preț 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 decât pretul de pornire al licitației;

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

Pentru criteriul de atribuire de la lit. b) „capacitatea economico-financiară a ofertanților” (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) „protecția mediului înconjurător” (P3)

1) Punctajul de maxim 25 puncte pentru ofertantul care are implementat sistemul de protecție 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 să respecte obligațiile prevăzute la art. 5, lit a) ÷ lit h) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stabilit pe baza Formularului tip – Declarație, astfel:

1) 10 puncte pentru respectarea obligației de la lit d);

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

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

Art. 6. Se aproba următoarele:

- garanția de participare – contravaloarea a două chirii lunare fără TVA

- taxa de participare – 150 lei

- taxa pentru documentația de licitație – 110 lei

Art. 7. Contractul de închiriere se încheie în forma autentică.

În situația în care orașul va realiza investiții pe acest teren, contractul de închiriere se va modifica în mod corespunzător. La semnarea contractului de închiriere locatarul va semna o declarație pe proprie răspundere în acest sens.

Art. 8. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este închirierea unui bun imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, bun situat în loc. Eforie Nord, str. Gheorghe Doja, jud. Constanța, CP 905350, ce consta în Teren intravilan agricol cu suprafața de 538 mp – identificat cu IE 108215, cu destinația "Spații verzi"

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea închirierii bunului imobil analizat.

Abordarea utilizată în evaluare a fost **Abordarea prin piață – tehnica comparației relative și a clasamentului**.

Ținând cont de oferta și evoluția chiriilor pe piața imobiliară a chiriilor existentă, din Eforie Nord și din jud. Constanța, legislația în vigoare precum și de caracteristicile imobilului evaluat, se estimează că rezultatele estimării prin tehnica comparației relative și a clasamentului sunt mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, **valoarea chiriei de piață** estimată pentru imobilul constând în Teren intravilan arabil cu suprafața de 538 mp – identificat cu IE 108215, situat în loc. Eforie Nord, str. Gheorghe Doja, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350, este:

Adresa	Suprafață Teren (mp)	Valoare chirie (€/mp/lună) Per 50 mp utilizabili	Valoare chirie (€/lună)	Valoare chirie (RON/lună)
Eforie Nord, str. Gheorghe Doja, nr. FN, jud. Constanța, CP 905350	538,00	3,35	167,50	851

Curs valutar BNR valabil la data evaluării, 30.09.2025 : 1 Euro = 5,0783 Ron

Valoarea a fost determinată în mod obiectiv și în condiții de imparțialitate.
Valorile nu conțin TVA

