



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

F01-PS32

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA - ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 204/23.05.2025

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 309 mp situat în municipiul Constanța, str.Salonic nr.12, identificat cu număr cadastral 245641, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției C1, cu respectarea dreptului de preempțiune al doamnei Percsi Letiția-Ligia

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 113/20 / 22.05.2025 în calitate sa de inițiator, având în vedere:

-raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, înregistrat sub nr. 113396/23.05.2025

În conformitate cu prevederile:

- art.363-364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- pagina nr.3 din anexa la HCL nr.109/2005 privind centralizarea "inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța";

Luând în considerare:

- cererea înregistrată sub nr.14331/23.01.2024 la Primăria municipiului Constanța prin care se solicită cumpărarea terenului în suprafață de 309 mp, situat în municipiul Constanța, str.Salonic nr.12;
- contractul de concesiune nr.45063/07.04.2003, modificat prin actele adiționale nr.56573/07.05.2003, nr.119698/28.09.2005 și nr.8562/15.01.2019;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b) și art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

PROPUNE:

Art. 1.(1)- Se aprobă oportunitatea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 309 mp, situat în municipiul Constanța, str.Salonic nr.12, identificat cu număr cadastral 245641, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției C1, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, anexă care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre, cu respectarea dreptului de preempțiune al doamnei Percsi Letiția-Ligia.

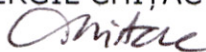
(2)-Terenul proprietatea privată a municipiului Constanța face obiectul contractului de concesiune nr.45063/07.04.2003, modificat prin acte adiționale, este

ocupat de construcția C1, proprietatea doamnei Percsi Letiția-Ligia, regim de înălțime S+P+1E, identificată cu număr cadastral 245641-C1, cu o suprafață construită la sol de 110 mp, conform extrasului de carte funciară nr.245641-C1/05.05.2025.

(3)- Reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate, sunt cele stabilite prin raportul înregistrat sub nr.R14331/17.02.2025 întocmit de către Serviciul autorizări construcții din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu.

Art. 2 - Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna iulie 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța și Comisia de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 113/20 / 22.05.2025

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 309 mp situat în municipiul Constanța, str.Salonic nr.12, identificat cu număr cadastral 245641, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției C1, cu respectarea dreptului de preempțiune al doamnei Percsi Letiția-Ligia

Văzând prevederile:

-O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-Hotărârii nr.293/31.08.2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietatea privată a municipiului Constanța;

-HCL nr.109/2005 privind centralizarea "inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța", pagina nr.3;

Luând în considerare:

-cererea înregistrată sub nr.14331/23.01.2024 la Primăria municipiului Constanța prin care doamna Percsi Letiția-Ligia solicită cumpărarea terenului în suprafață de 309 mp, situat în municipiul Constanța, str.Salonic nr.12;

-contractul de concesiune nr.45063/07.04.2003 încheiat între Percsi Letiția-Ligia și municipiul Constanța, modificat prin actele adiționale nr.56573/07.05.2003, nr.119698/28.09.2005 și nr.8562/15.01.2019;

-bunul imobil teren, situat în municipiul Constanța, str.Salonic nr.12, în suprafață de 309 mp, identificat cu număr cadastral 245641, constituie proprietatea privată a municipiului Constanța, are situația juridică clarificată și este identificat ca făcând parte din domeniul privat al municipiului Constanța, în conformitate cu HCL nr.109/2005 privind centralizarea "inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța", pagina nr.3;

-prețul de vânzare a bunului imobil teren în suprafață de 309 mp aprobat ulterior prin hotărâre a Consiliului Local, va fi valoarea cea mai mare dintre valoarea de inventar a imobilului și prețul de piață, raportat la reglementarea urbanistică aprobată, determinat prin raport de evaluare întocmit de firma de evaluare autorizată ANEVAR, aflată sub contract de prestări servicii cu Municipiul Constanța, selectată cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice.

În temeiul art.136 alin.(1) și alin.(8) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 309 mp situat în municipiul Constanța, str.Salonic nr.12, identificat cu număr cadastral 245641, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției C1, cu respectarea dreptului de preempțiune al doamnei Percsi Letiția-Ligia.

PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA ACTIVITĂȚI ECONOMICE
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
Nr. 113396 / 20.08.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 309 mp situat în municipiul Constanța, str.Salonic nr.12, identificat cu număr cadastral 245641, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției C1, cu respectarea dreptului de preempțiune al doamnei Percsi-Letiția-Ligia

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 113120 / 22.08.2025 în calitate de inițiator;

Văzând:

-art.363-364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Prin cererea înregistrată sub nr.14331/23.01.2024 la Primăria municipiului Constanța, doamna Percsi-Letiția-Ligia solicită cumpărarea terenului în suprafață de 309 mp, situat în municipiul Constanța, str.Salonic nr.12.

Prin contractul de concesiune nr.45063/07.04.2003 încheiat între Percsi Letiția-Ligia și municipiul Constanța, modificat prin actele adiționale nr.56573/07.05.2003, nr.119698/28.09.2005 și nr.8562/15.01.2019 se precizează că terenul în suprafață de 309 mp situat în municipiul Constanța, str.Salonic nr.12, aflat în proprietatea privată a municipiului Constanța, se concesiunează în favoarea doamnei Percsi Letiția-Ligia. Pe teren este edificată construcția C1 (S+P+1E), identificată cu număr cadastral 245641-C1, proprietară fiind doamna Percsi Letiția-Ligia, conform extrasului de carte funciară nr.245641-C1/05.05.2025.

Pentru stabilirea necesității și oportunității adoptării de către Consiliul Local a proiectului de hotărâre, în conformitate cu prevederile HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cererea de cumpărare a terenului în suprafață de 309 mp, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

- Situația juridică nr.R14331/08.04.2024 care cuprinde:
 - identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;
 - apartenența imobilului teren în suprafață de 309 mp situat în municipiul Constanța, str.Salonic nr.12, la domeniul privat al municipiului Constanța conform HCL nr.109/2005 privind centralizarea "inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța", pagina nr.3 din anexă;
 - valoarea de inventar a bunului imobil teren situat în municipiul Constanța, str.Salonic nr.12, stabilită pentru suprafață totală de 309 mp, inventariat conform HCL nr.109/28.02.2005, pag.3, este de 833.983,44 lei conform adresei nr.R25913/22.02.2024 întocmită de către Direcția financiară, Serviciul contabilitate;
 - punctul de vedere patrimonial la situația juridică nr.R14331/08.04.2024 al Direcției generale urbanism și patrimoniu, conform căruia acest imobil nu poate fi valorificat la maxim prin menținerea în patrimoniul municipalității;

- verificarea din punct de vedere al notificărilor formulate în conformitate cu prevederile Legii nr.10/2001 - conform adresei nr.R56874 conex cu nr.14331/24.03.2025 a Serviciului Juridic verificarea se efectuează după denumire stradă cu număr stradal, careu și lot: „Conform datelor transmise de către Direcția Patrimoniu în situația juridică nr.R14331/08.04.2024 imobilul anterior menționat, se identifică în planul cadastral al orașului Constanța din anii 1936-1938, pe Platoul Continental al Mării Negre. Cu privire la adresa imobilului, vă aducem la cunoștință faptul că, strada Salonic nu există înregistrată în evidența informatizată a Serviciului juridic privind notificările formulate în temeiul Legii nr.10/2001 sens în care în lipsa criteriilor de căutare anterior menționate, nu putem face verificări”, în acest sens fiind incidente prevederile Dispoziției de primar nr.2995/09.09.2005, “În cazul în care imobilul – teren și/sau construcție – care face obiectul contractului de vânzare cumpărare este identificat, ulterior vânzării, ca fiind notificat în temeiul Legii nr.10/2001, contractul va fi rezolvit de la data comunicării oficiale a existenței notificării, făcută cumpărătorului de către Municipiul Constanța”.

- verificarea din punct de vedere al litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești - conform adresei nr.R56874 conex cu nr.14331/24.03.2025 a Serviciului Juridic se efectuează după denumire stradă cu număr stradal și număr cadastral: “Din verificările efectuate după număr cadastral 245641 și denumire stradă cu număr stradal Salonic nr.12 și conform datelor transmise în situația juridică nr.R14331/08.04.2024 NU rezultă litigii înregistrate pe rolul instanțelor de judecată.”

- istoricul de rol fiscal - în evidențele fiscale conform adresei nr.R-T92131-2/06.11.2024 a Serviciului Public de Impozite și Taxe Constanța, la adresa din Constanța, zona între plaja Modern și podul pescărie, figurează înregistrată Primăria municipiului Constanța, cod fiscal 4785631, cu sediul în Constanța, bulevardul Tomis nr. 51, cu imobil teren intravilan în proprietate în suprafață de 546.500,00 mp, deținut conform H.C.L.M. nr.109/28.02.2005, pagina nr.3;

➤ Raportul nr.R14331/17.02.2025 cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice elaborat de Serviciul autorizări construcții din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu din care redăm următorul extras:

“... **1. Temei legal:** Plan urbanistic de Detaliu aprobat cu HCL nr.450/30.09.2002, modificată prin HCL nr.210/23.06.2004 și prin HCL nr.268/25.05.2005.

2.Regimul juridic: teren aparținând domeniului privat al municipiului Constanța conform HCL nr.109/2005, pag. 3 – Poligon 13 (cuprins în suprafața de 546500,00 mp – Faleza Constanța – zona între plaja Modern și pod pescărie) așa cum reiese din adresa emisă de Serviciul Patrimoniu nr.22116/03.04.2024.

3. Regimul economic al imobilului:

3.1. Folosința actuală: locuință S+P+1E conform plan amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 245641 din 2018.

3.2. Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform HCL nr.450/30.09.2002, modificată prin HCL nr.210/23.06.2004 și prin HCL nr.268/25.05.2005:

a. **Destinații admise:** locuințe individuale.

b. **Destinații admise cu condiționări:** nereglementate.

c. **Destinații interzise:** nereglementate.

3.3. Reglementări speciale: NU

3.4. Zonă protejată: DA. Conform OMC nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare, imobilul este situat în: Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.15, perimetrul delimitat de strada Iederei, bd.Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd.1Mai, strada Cumpenei, strada Nicolae Filimon, bd.Aurel Vlaicu până la Pescărie- la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial;

3.5. Interdicții: NU.

4.Regimul tehnic al imobilului cu referire la:

4.1. Procent de ocupare al terenului aprobat: maxim 35%;

4.2. Coeficient de utilizare aprobat: maxim 0,8;

4.3. Regim minim de înălțime (dacă este reglementat prin documentația de urbanism): nu este reglementat.

4.4. Regim maxim de înălțime: maxim P+1-2.

4.5. Caracteristicile parcelei: conform lotizare teren prin HCL nr.450/30.09.2002, modificată prin HCL nr.210/23.06.2004 și prin HCL nr.268/25.05.2005. Terenul are suprafața de 309 mp cu front de 12,599 m la strada Salonic.

4.6. Circulații și accese: terenul nu are acces direct la o circulație publică existentă sau propusă prin documentațiile de urbanism aprobate. Conform prevederilor din HGR nr.525/1996: Articolul 25 Accese carosabile: (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Alin.(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.(1), cu avizul unității teritoriale de pompieri. Alin.(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin.(1) se determină conform anexei nr.4 la prezentul regulament. Alin.(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Articolul 26 Accese pietonale: (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Alin.(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Alin.(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

a. Accese: imobilul nu are acces direct la circulații publice existente sau reglementate prin documentații de urbanism aprobate.

b. Parcaje: se vor asigura în interiorul parcelei conform HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța cu toate modificările și completările ulterioare.

4.7. Altele -.

5.Punct de vedere urbanistic cu privire la vânzarea imobilului (proiecte de investiții/modificări de reglementări urbanistice în curs/altele):

- terenul este situat în zonă studiată prin "PUZ Consolidare și regenerare urbană taluzuri - reglementare plaje zona Constanța nord", documentație inițiată de UAT Municipiul Constanța conform contract nr.199625/16.10.2023.

5.1. Funcțiune urbanistică reglementată: conform pct.3.2.

5.2. Funcțiune urbanistică recomandată: conform pct.3.2."

➤ Punctul de vedere nr.R49612/05.03.2025 conex cu nr.14331/2024 al Direcției strategii și fonduri europene, conform căruia terenul în suprafață de 309 mp, situat în str.Salonic nr.12, nu a fost identificat în Lista de proiecte prioritare a Municipiului Constanța din cadrul Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană 2021-2030 ca proiect de interes public, pentru a putea constitui obiectivul unei investiții finanțate din fonduri europene/buget de stat/buget local;

➤ Punctul de vedere nr.R14331/07.03.2025 al Serviciului programe și proiecte de interes public din cadrul Direcției patrimoniu, conform căruia: pe imobilul situat în municipiul Constanța, identificat cu număr cadastral 245641, nu există investiții finanțate din fonduri europene nerambursabile/fonduri naționale/alte surse și nici nu sunt în pregătire documentații în vederea depunerii spre finanțare de proiecte noi pe acest amplasament;

➤ Punctul de vedere nr.R47178/10.03.2025 al Serviciului salubritate și spații verzi din cadrul Direcției servicii publice, conform căruia: Serviciului salubritate și spații verzi nu intenționează demararea vreunui proiect de uz/utilitate publică pe bunul imobil situat în str.Salonic nr.12 și acesta nu este inclus în Registrul Local al Spațiilor Verzi și nu întrunește condițiile pentru a fi inclus în Registrul Local al Spațiilor Verzi;

➤ Punctul de vedere nr.R47169/12.03.2025 al Direcției servicii publice, conform căruia: pe terenul situat în Str.Salonic nr.12, teren în suprafață de 309 mp, la acest moment nu sunt în derulare/în curs de implementare proiecte de investiții/proiecte de uz/utilitate publică/alte tipuri de proiecte;

Prețul de vânzare al bunului imobil teren în suprafață de 309 mp, aprobat ulterior prin hotărâre a Consiliului Local, va fi valoarea cea mai mare dintre valoarea de inventar a imobilului și prețul de piață, raportat la reglementarea urbanistică aprobată, determinat prin raport de evaluare întocmit de firma de evaluare autorizată ANEVAR, aflată sub contract de prestări servicii cu Municipiul Constanța, selectată cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice.

Persoanele interesate pot participa la licitația publică organizată de municipalitate, accesul nefiind îngrădit sau condiționat de îndeplinirea unor cerințe specifice pentru cumpărarea acestuia. Odată cu transferul proprietății de la municipiul Constanța către câștigătorul licitației, acesta va prelua toate obligațiile prevăzute de Codul fiscal cu privire la bunul achiziționat.

Odată cu transferul proprietății de la municipiul Constanța se vor prelua toate obligațiile prevăzute de Codul fiscal cu privire la bunul achiziționat.

Cumpărătorul va fi obligat să mențină reglementările și funcțiunile urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, care vor sta la baza vânzării. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la avizare și autorizare, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare, și sub rezerva plății către Municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul art.136 alin.(8) lit.b) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a

Întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 309 mp situat în municipiul Constanța, str.Salonic nr.12, identificat cu număr cadastral 245641, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției C1, cu respectarea dreptului de preempțiune al doamnei Percsi Letiția-Ligia, ce va fi supus spre analiză, dezbatere și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

Director executiv,
Oana MARTIN

Șef serviciu,
Monica HAGI

Întocmit,
Insp. Daniela NANU

Serviciul Juridic,
C.j. Adela ZALU

HCL-NR,/

SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU