



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 288/21.10.2025

privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul- teren intravilan, situat în municipiul Constanța, str. Arhiepiscopiei nr.7-9, înscris în Cartea funciară numărul 242853

Președintele Consiliului Județean Constanța, Florin Mitroi, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 37708 din 20/10/2025

- luând act de documentația privind intenția de vânzare transmisă de către domnul Ioniță Sergiu, în calitate de **proprietar** al imobilului, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 35268/30.09.2025; Adresa Ministerului Culturii nr.35175/30.09.2025 privind neexercitarea dreptului de preempțiune; Adresa Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța nr. R5170/10.10.2025, înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 36709/13.10.2025;
 - văzând raportul de specialitate nr.37709 din 20/10/2025 al Direcției Generale Administrație Locală;
 - raportul de specialitate nr. 3803/21.10.2025 al Direcției Generale Tehnică și Urbanism;
 - în baza prevederilor art. 4 alin. (8) și alin. (9) din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 173 alin. (1) lit. (f) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - dispozițiile art. 1730 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
 - ținând cont de prevederile art. 80 și 81 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
 - dispozițiile art. 5 alin. (1) și (2) din Anexa la H.G. nr. 831/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică,
- În temeiul dispozițiilor art. 182 alin. (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,**

PROPUNE

Art.1 Aprobarea exercitării /neexercitării dreptului de preempțiune de către Județul Constanța cu privire la imobilul - teren intravilan, situat în municipiul Constanța, str. Arhiepiscopiei, nr. 7-9, înscris în Cartea funciara nr. 242853, compus din teren în suprafață de 309 mp. (din acte) și 296 mp. (din măsurători), precum și construcție C1 în suprafață construită la sol 279 mp., S+P+2E, aflat în situl arheologic monument istoric Orașul antic Tomis, cod LMI CT-I-s-A-02553.

Art.2 Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței din luna octombrie 2025, se transmite de Secretarul General al Județului următoarelor comisii de specialitate:

Juridică, Administrație și Ordine Publică, Comisia Buget – Finanțe, Comisia pentru Investiții, Patrimoniu, Infrastructură, Urbanism și Protecția Mediului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea sau, după caz, respingerea proiectului.

INIȚIATOR PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN CONSTANȚA FLORIN MITROI

Avizează:

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI

Nesrin Geafar

REFERAT DE APROBARE

privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul-teren intravilan, situat în municipiul Constanța, str. Arhiepiscopiei nr.7-9, înscris în Cartea funciară numărul 242853

Motivul adoptării proiectului de hotărâre:

1.Descriere situației actuale:

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu numărul 35268/01.10.2025, domnul Ioniță Sergiu, în calitate de proprietar al imobilului - teren intravilan situat în municipiul Constanța, str. Arhiepiscopiei, nr. 7-9, parte componentă a Sitului arheologic Orașul antic Tomis, cod LMI CT-I-s-A-02553 poziția 1, în suprafață de 309 mp. din acte (296 mp. măsurători) și construcție C1 cu număr cadastral 242853-C1 în suprafață construită la sol 279 mp., casă de locuit S+P+2E, suprafață construită desfășurată 1116 mp., ne înștiințează cu privire la intenția de vânzare a imobilului la un preț total de 1.000.000 euro. Totodată, domnul Ioniță Sergiu ne solicită să comunicăm dacă instituția noastră își exercită dreptul de preempțiune cu privire la cumpărarea imobilului-teren descris anterior.

1.1 Cerințe care reclamă necesitatea actului administrativ:

Potrivit adresei nr. 35175/30.09.2025, Ministerul Culturii **NU** își exercită dreptul de preempțiune, situație față de care devin incidente prevederile art. 4 alin. (8) potrivit cărora: *„În cazul în care Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nu își exercită dreptul de preempțiune [...] acest drept se transferă autorităților publice locale, care îl pot exercita în maximum 30 zile”*. Exercitarea acestui drept trebuie realizată în termen de 30 de zile calendaristice de la data transmiterii avizului Ministerului Culturii, termen în care autoritatea trebuie să își exprime intenția în mod clar și fără echivoc.

Prin adresa nr. 35530/02.10.2025, Consiliul Județean Constanța a solicitat punctul de vedere al Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța cu privire la existența lucrărilor de cercetare arheologică ce vizează imobilul-teren descris anterior sau dacă acesta prezintă vreun interes pentru cercetări arheologice ce vor fi efectuate în viitor, astfel că prin adresa nr. R5170/10.10.2025 MINAC precizează faptul că, la acest moment, pentru imobilul imobilului - teren intravilan situat în municipiul Constanța, str. Arhiepiscopiei, nr. 7-9, nu se desfășoară lucrări de cercetare arheologică și propune neexercitarea dreptului de preempțiune.

1.2 Cerințe care reclamă oportunitatea actului administrativ:

Ținând cont de faptul că, imobilul ce urmează a fi înstrăinat, situat în municipiul Constanța, str. Arhiepiscopiei, nr. 7-9, este parte componentă a Sitului arheologic Orașul antic Tomis, cod LMI CT-I-s-A-02553 poziția 1 și e considerat „Monument istoric”, sunt incidente prevederile art. 4 alin. (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice conform cărora: „Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.”

Având în vedere faptul că Ministerul Culturii prin adresa nr. 35175/30.09.2025 a comunicat Consiliului Județean Constanța că **NU** își exercită dreptul de preempțiune, devin aplicabile prevederile art. 4 alin. (8¹) potrivit cărora: „Autoritățile publice locale transmit cu celeritate proprietarului intenția de a-și exercita dreptul de preempțiune, respectiv comunicarea de neexercitare a dreptului, în condițiile legii, fără a depăși 30 de zile

lucrătoare calculate de la data comunicării neexercitării dreptului de preempțiune de către Ministerul Culturii, respectiv de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia.”

2. Schimbări preconizate: Nu este cazul.

3. Impactul socio-economic: Nu este cazul.

4. Impactul financiar asupra bugetului:

În cazul exercitării dreptului de preempțiune de către Consiliul Județean Constanța, bugetul județului va fi impactat cu contravaloarea în lei la Cursul BNR din ziua efectuării plății a sumei de 1.000.000 (un milion) de euro.

În cazul neexercitării dreptului de preempțiune bugetul județului nu va fi impactat.

5. Impactul asupra sistemului juridic: Nu este cazul.

6. Activități de informare publică și consultare privind elaborarea și implementarea actului administrativ:

Ținând cont de obiectul proiectului de hotărâre, actul ce va fi adoptat în baza acestuia reprezintă un act administrativ cu caracter individual care se caracterizează prin aceea că reprezintă o manifestare unilaterală de voință care creează, modifică sau stinge drepturi sau obligații în beneficiul sau sarcina uneia sau mai multor persoane dinainte determinate.

Proiectul de hotărâre propus spre aprobare reprezintă un act administrativ cu caracter individual, context în care sunt incidente dispozițiile art. 5 alin. (1) și (2) din Anexa la HG nr. 831/2022 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, actele administrative cu caracter individual, nu fac obiectul procedurii de asigurare a transparenței decizionale, iar autoritatea sau instituția publică competentă nu are obligația realizării etapelor procedurii de transparență decizională.

7. Efectele actului administrativ asupra actelor administrative în vigoare și măsuri de implementare:

După adoptare, actul administrativ va fi comunicat în termenul legal către Instituția Prefectului Județului Constanța, în vederea exercitării controlului de legalitate, Direcției Generale Administrație Locală, pentru punerea în aplicare. Hotărârea Consiliului Județean Constanța privind neexercitarea dreptului de preempțiune are termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emisă, inclusiv pentru situațiile în care imobilul este vândut de mai multe ori, respectiv până la data de 31.12.2025.

Față de cele menționate anterior, supun atenției și aprobării Consiliului Județean Constanța, proiectul de hotărâre privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul–teren intravilan, situat în municipiul Constanța, str. Arhiepiscopiei nr.7-9, înscris în Cartea funciară numărul 242853.

**PREȘEDINTE
FLORIN MITROI**

RAPORT DE SPECIALITATE

privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul– teren intravilan, situat în municipiul Constanța, str. Arhiepiscopiei nr.7-9, înscris în Cartea funciară numărul 242853

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu numărul 35268/01.10.2025, domnul Ioniță Sergiu, proprietar al imobilului - teren intravilan în suprafață de 309 mp. din acte (296 mp. măsurători) și construcție C1 în suprafață construită la sol 279 mp., casă de locuit S+P+2E, suprafață construită desfășurată 1116 mp, solicită să comunicăm dacă instituția noastră își exercită dreptul de preempțiune cu privire la imobilul identificat cu număr cadastral 242853 și înscris în Cartea funciară nr. 242853, situat în municipiul Constanța, str. Arhiepiscopiei, nr. 7-9, aflat în Situl arheologic Orașul antic Tomis, cod LMI CT-I-s-A-02553 poziția 1, la prețul de 1000000 euro. Totodată, domnul Ioniță Sergiu ne solicită să comunicăm dacă instituția noastră își exercită dreptul de preempțiune cu privire la cumpărarea imobilului-teren descris anterior.

Ministerul Culturii prin adresa nr. 35175/30.09.2025 a comunicat Consiliului Județean Constanța că NU își exercită dreptul de preempțiune. Față de această situație, sunt aplicabile prevederile art. 4 alin. (8¹) potrivit cărora: „Autoritățile publice locale transmit cu celeritate proprietarului intenția de a-și exercita dreptul de preempțiune, respectiv comunicarea de neexercitare a dreptului, în condițiile legii, fără a depăși 30 de zile lucrătoare calculate de la data comunicării neexercitării dreptului de preempțiune de către Ministerul Culturii, respectiv de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia.” , respectiv de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia.”

Consiliul Județean Constanța a solicitat punctul de vedere al Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța cu privire la existența lucrărilor de cercetare arheologică ce vizează imobilul-teren descris anterior sau dacă acesta prezintă vreun interes pentru cercetări arheologice ce vor fi efectuate în viitor, astfel că prin adresa nr. R5170/10.10.2025, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 36709/13.10.2025, MINAC precizează faptul că, la acest moment, pentru imobilul situat în municipiul Constanța, str. Arhiepiscopiei, nr. 7-9, aflat în Situl arheologic Orașul antic Tomis, cod LMI CT-I-s-A-02553 poziția 1, Județul Constanța, nu se desfășoară lucrări de cercetare arheologică și propune neexercitarea dreptului de preempțiune.

Facem precizarea că la data prezentei, în evidențele Compartimentului Juridic și Guvernanță Corporativă nu figurează niciun litigiu, aflat pe rolul instanțelor de judecată, în care Județul Constanța, Consiliul Județean Constanța sau Președintele Consiliului Județean Constanța să aibă calitate procesuală și care să aibă ca obiect spațiul în cauză.

În vederea exercitării/neexercitării dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la cumpărarea imobilului situat în municipiul Constanța, str. Arhiepiscopiei, nr. 7-9, devin aplicabile prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, respectiv ale art. 4, care la:

- alin. (4) prevede faptul că „*Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării*”

-alin. (7) prevede faptul că „*termenul de exercitare a dreptului de preempțiune al statului este de maximum 25 de zile de la data înregistrării înștiințării, documentației și a propunerii de răspuns la Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, la serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național; titularii dreptului de preempțiune vor prevedea în bugetul propriu sumele necesare exercitării dreptului de preempțiune; valoarea de achiziționare se negociază cu vânzătorul*”,

-alin. (8) prevede faptul că „*Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nu își exercită dreptul de preempțiune în termenul prevăzut la alin. 7, acest drept se transferă autorităților publice locale*”.

Față de cele anterior menționate, considerăm că proiectul de hotărâre privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul– teren intravilan, situat în municipiul Constanța, str. Arhiepiscopiei nr.7-9, înscris în Cartea funciară numărul 242853, este fundamentat din punctul de vedere al reglementărilor specifice aplicabile și îndeplinește condițiile de legalitate spre a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Județean Constanța.

**Director General D.G.A.L.,
Dana-Mariana CONSTANTINESCU**

(Signature)

Director General Adjunct D.G.A.L.
Virginia VOICU

Șef Serviciul Acte Administrative și Arhivă,
Luminița BECA

<

Întocmit inspector,
Ana Ionescu



CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE LOCALĂ



• Tel.: +40-241.488.001 • e-mail: consjud@cjc.ro •

Nr.35530/02.10.2025

CĂTRE, MUZEUL DE ISTORIE NAȚIONALĂ ȘI ARHEOLOGIE CONSTANȚA

Ref. la exercitarea dreptului de preemțiune privind imobilul situat în mun. Constanța, str. Arhiepiscopiei, nr. 7-9, înregistrat în CF nr. 242853, nr. cad. 242853, teren în suprafață de 309 mp. (296 mp.măsurători) și construcție C1 cu nr. cad. 242853-C1 în suprafață construită la sol 279 mp., casă de locuit S+P+2E, suprafață construită desfășurată 1116 mp., aflat în situl arheologic monument istoric Orașul antic Tomis cod LMI CT-I-s-A-02553 conform listei Monumentelor Istorice 2015, situat în localitatea Constanța

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr.35268/01.10.2025, domnul Ioniță Sergiu ne solicită să comunicăm dacă instituția noastră își exercită dreptul de preemțiune cu privire la imobilul respectiv.

Având în vedere că imobilul ce urmează a fi înstrăinat, situat în localitatea Constanța, este parte componentă a Sitului arheologic Orașul antic Tomis, cod **LMI CT-I-s-A-02553** și este considerat „Monument istoric”, sunt incidente prevederile art.4 alin.(4) din Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice conform cărora: „Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune al statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.”

Ministerul Culturii a comunicat vânzătorului că **NU** își exercită dreptul de preemțiune. Față de această situație, sunt aplicabile prevederile art.4 alin. (8¹) potrivit cărora: „Autoritățile publice locale transmit cu celeritate proprietarului intenția de a-și exercita dreptul de preemțiune, respectiv comunicarea de neexercitare a dreptului, în condițiile legii, fără a depăși 30 de zile lucrătoare calculate de la data comunicării neexercitării dreptului de preemțiune de către Ministerul Culturii, respectiv de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia.” În cazul de față, termenul de exercitare a dreptului de preemțiune curge de la data înregistrării notificărilor, respectiv de la data de 01.10.2025.

Având în vedere precizările menționate mai sus, vă solicităm să ne comunicați cu celeritate, dacă la data prezentei există lucrări de cercetare arheologică ce vizează imobilul descris anterior sau dacă acesta prezintă vreun interes pentru cercetări arheologice ce vor fi efectuate în viitor.

Director General D.G.A.L.,
Dana-Mariana Constantinescu

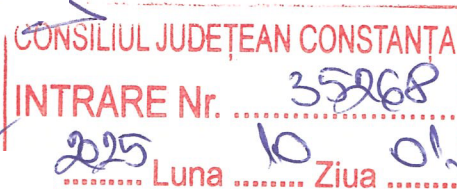
Director General Adjunct D.G.A.L.,
Virginia VOICU

Șef Serviciul Acte Administrative și Arhivă,
Luminița BECA

Întocmit inspector,
Ana IONESCU

Către:

Consiliul județean al municipiului Constanța
Bd. Tomis nr. 51, Constanța, 900725



Subsemnatul,

IONIȚĂ SERGIU, cetățean român, necăsătorit, cu domiciliul în Municipiul Constanța, Bd. Elisabeta nr. 9, județul Constanța, identificat cu CI seria TX nr. 041622, eliberată de SPCLEP Constanța la data de 18.06.2025, valabilă până la data de 03.08.2031, CNP 1940615134162,

Vă notific intenția de vânzare pentru următorul imobil deținut în proprietate:

- Adresă: Municipiul Constanța, Str. Arhiepiscopiei nr. 7-9, județul Constanța
- Identificare cadastrală: Teren intravilan, categoria de folosință "curți-construcții", suprafață 309 mp (conform actelor de proprietate) / 296 mp (conform măsurătorilor cadastrale), număr cadastral 242853
- Construcție: C1 edificată în anul 1999, regim de înălțime S+P+2E, suprafață construită la sol 279 mp, suprafață desfășurată 1.116 mp, număr cadastral 242853-C1
- Cartea funciară: nr. 242853 a municipiului Constanța
- Monument istoric: Sit arheologic "Orașul antic Tomis", cod LMI CT-I-s-A-02553, conform Listei Monumentelor Istorice 2015.

Prețul de vânzare : 1.000.000 EURO.

Documente anexate:

- Contract de vânzare-cumpărare/antecontract încheiat la data de 20.09.2024
- Extras de carte funciară actualizat
- Plan de situație/copie plan cadastral
- Copie CI
- Certificatul de clasificare ca monument istoric (LMI)

În conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001, vă solicit exprimarea opțiunii privind exercitarea dreptului de preemțiune la cumpărarea acestui imobil, în termen de 15 zile de la primirea notificării. În lipsa unui răspuns în acest termen, se va considera că se renunță la dreptul de preemțiune, iar transferul proprietății se va realiza către cumpărătorul menționat.

Data:

Semnătura:

IONIȚĂ SERGIU



bu quad

DOAR C.V.

Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța
PIAȚA OVIDIU, NR. 12, 900745 CONSTANȚA op. 13, ep. 13-19
Site: www.minac.ro E-mail: minaconstanta@gmail.com, <https://www.facebook.com/minaconstanta>
Contact: Secretariat 0241/614562, 0241/618763



NR. R. 5170 din 10.10.2025

Către: **CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA**
DIRECȚIA GENERALĂ DE ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ ȘI JURIDICĂ

Ca urmare a adresei CJC nr.35530/02.10.2025, cu privire la existența unor lucrări de cercetare arheologică sau existența unui interes pentru cercetări arheologice ce vor fi efectuate în viitor, care să vizeze imobilul-teren în situat în municipiul Constanța, Str. Arhiepiscopiei nr. 7-9, înregistrat în CF nr. 242853, nr. cadr 842853, teren în suprafață de 309 mp (296 mp măsurători) și construcție C1 cu nr. cad. 242853-C1 în suprafață construită la sol 279 mp, Casă de locuit S+P+2E suprafață construită desfășurată 116 mp aflat în situl arheologic Monument istoric Orașul antic Tomis, vă muncim următoarele:

La data prezentei nu există lucrări de cercetare arheologică ce vizează imobilul-teren în situat în municipiul Constanța, Str. Arhiepiscopiei nr. 7-9, înregistrat în CF nr. 242853, nr. cadr 842853, teren în suprafață de 309 mp (296 mp măsurători) și construcție C1 cu nr. cad. 242853-C1 în suprafață construită la sol 279 mp, Casă de locuit S+P+2E suprafață construită desfășurată 116 mp aflat în situl arheologic Monument istoric Orașul antic Tomis.

Imobilul teren prezintă interes pentru cercetări arheologice ce vor fi efectuate în viitor, având în vedere că este situat în municipiul Constanța **"Situl arheologic Orașului antic Tomis"**, Cod LMI CT-I-s-A-02553 – **poziția 1** (LMI 2015, Anexa la OMCPN nr.2828/2015, de modificare a Anexei 1 la OMCC nr. 2314/2004). Prin urmare orice altă intervenție (exceptând lucrările agricole) asupra acestui teren trebuie avizată la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, pe baza unei documentații tehnice întocmite conform legislației în vigoare; în baza acestui aviz, se va stabili la acel moment tipul de cercetare și metodologia de cercetare arheologică aferentă.

De altfel, conform legii, orice beneficiar care intenționează să construiască în situri arheologice de categoria A este obligat să obțină avizul favorabil al Ministerului Culturii, prin Direcțiile Județene pentru Cultură aflate în subordine.

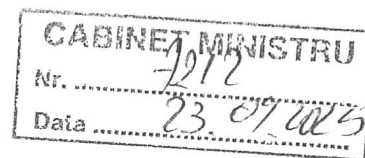
Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța **NU** își exercită dreptul de preemțiune cu privire la imobilul-teren respectiv.

Manager general,
Dr. Delia Roxana CORNEA





AN/11
SMAA
2/1
Ministerul Culturii



Către: Consiliul Local Constanța
Consiliul Județean Constanța

Spre știință: Ioniță Sergiu, Bd. Elisabeta, nr. 9, mun. Constanța, jud. Constanța
Direcția Județeană pentru Cultură Constanța.



REF: NEEEXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMȚIUNE

pentru imobilul intravilan din mun. Constanța, str. Arhiepiscopiei, nr. 7-9, conform C.F. 242853, nr. cad. 242853, teren 309 mp, și clădire S+P+2 (LMI CT-II-m-B-02791), făcând parte din situl arheologic *Orașul antic Tomis*, cod CT-I-s-A-02553 conform Listei Monumentelor Istorice 2015, Anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015.

Ca urmare a transmiterii documentației privind intenția de vânzare, în baza prevederilor art. 4, alin. (4) și art. 26, alin. (1) punctul 26 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, vă comunicăm că Ministerul Culturii nu își exercită dreptul de preemțiune asupra imobilului susmenționat.

Conform art. 4, alin. (8) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, **se transferă dreptul de preemțiune al statului către autoritățile publice locale.** Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, proprietarii imobilului au următoarele obligații:

1. orice intervenție asupra imobilului **inclusiv schimbarea de destinație** se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii conform prevederilor art. 23 și ale art. 26 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare;
2. conform prevederilor art. 36 alin. (4) lit. b) Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, veți notifica viitorului proprietar că imobilul este înscris în Lista Monumentelor Istorice și are obligațiile ce îi revin prin lege;
3. conform prevederilor art. 36, alin. 4, lit. c) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, în termen de 15 zile de la data vânzării imobilului, veți înștiința în scris **Direcția Județeană pentru Cultură Constanța**, despre schimbarea proprietarului și veți transmite acesteia o copie a actelor.

Alte obligații care incumbă proprietarilor imobilului sunt de a respecta O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare care reglementează regimul juridic al descoperirilor și al cercetărilor arheologice, parte a patrimoniului cultural național, precum și prevederile Legii nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 4, alin. (9) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările ulterioare, comunicările privind neexercitarea dreptului de preemțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care a fost emis, inclusiv pentru situațiile în care imobilul este vândut de mai multe ori.

Prezentul înscris nu este o certificare a proprietății, iar verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea monumentului istoric (interdicția de înstrăinare, ipotecă, dreptul de privilegiu, grevare de sarcini) rămâne în sarcina întocmitorului actului de înstrăinare.

Cu stimă,

András István LEWELER
MINISTRUL CULTURII



7262



MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA
Str. Mircea cel Bătrân nr. 106, Constanța
Tel. 0241 613 008 /e-mail: djcconstanta@gmail.com

Nr. 3025 / M.O3.2025

Către:

DOMNUL IONIȚĂ SERGIU
Bd. Elisabeta nr. 9, Mun. Constanța

Spre știință:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

Referitor la: **Neexercitarea dreptului de preempțiune pentru imobilul CASĂ (fosta BANCĂ)
STR. ARHIEPISCOPIEI NR. 7-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA,
monument istoric de arhitectura de valoare locala, 1920-30, cod LMI CT-II-m-B-02791,**

inscris la poz. 495 in Lista Monumentelor Istorice Anexa la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/24.12.2015, pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr. 2.314/2004, privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizata, si a Listei monumentelor disparute, cu modificarile ulterioare, publicat in M.O., partea I, nr. 113 bis/15.02.2016.

**De asemenea, imobilul este situat în Situl arheologic Orașul antic Tomis - cod LMI CT-I-s-A-02553
și in Situl urban Zona Peninsulara Constanta - cod LMI CT-II-s-B-02832**

Imobilul are nr. cadastral **242853**, este inscris in **Cartea funciara nr. 242853 Constanta** si cuprinde:

- **Teren cu suprafața de de 309 m.p. (din acte) si 296 m.p. (din masuratori)**
- **Clădire S+P+2, cu nr. cadastral 242853-C1, cu Suprafața construita la sol = 279 m.p. (conform CF /2023) si Suprafața desfasurata = 1116 m.p.**

Ca urmare a transmiterii documentației privind intenția de vânzare, cu Instiintarea inregistrata la Directia Judeteana pentru Cultura Constanta cu nr. 3025 /5.09.2025, în baza prevederilor art. 4 alin. (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă comunicăm că:

Direcția Județeană pentru Cultură Constanța nu își exercită dreptul de preempțiune la vanzarea clădirii - monument istoric grupa valorica B si inscrista in sit urban de grupa valorica B, ce face parte din imobilul sus-menționat.

Pentru terenul aferent, ce face parte dintr-un sit arheologic în grupa valorică A, dreptul de preempțiune apartine, conform legii, Ministerului Culturii, caruia i s-a transmis un exemplar din documentatie.

Conform art. 4 alin. (8) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se transferă dreptul de preempțiune al statului către autoritățile publice locale.

Precizăm că, potrivit legii, proprietarii imobilului au următoarele obligații:

1. Orice intervenție asupra imobilului, inclusiv schimbarea de destinație, se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii, conform prevederilor art. 23 și 26 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

2. Conform prevederilor art. 36 alin. (4) lit. b) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, veți notifica viitorului proprietar că imobilul este înscris în Lista monumentelor istorice și cu privire la obligațiile ce îi revin prin lege:

3. Conform prevederilor art. 36 alin. (4) lit. c) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în termen de 15 zile de la data vânzării imobilului veți înștiința în scris Direcția Județeană pentru Cultură Constanța despre schimbarea proprietarului și veți transmite acesteia o copie a actelor.

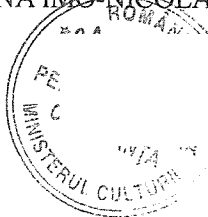
De asemenea, proprietarii imobilului au obligația de a respecta prevederile Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, actualizată, Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 4 alin. (9) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, comunicările privind neexercitarea dreptului de preempțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care imobilul este vândut de mai multe ori.

Prezentul înscris nu este o certificare a proprietății, iar verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea monumentului istoric (interdicția de înstrăinare, ipotecă, dreptul de privilegiu, grevare de sarcini) rămâne în sarcina întocmitorului actului de înstrăinare.

Cu stimă,

DIRECTOR EXECUTIV
IRINA IMO-NICOLAE



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 242853 Constanța

Nr. cerere	229118
Ziua	04
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194382065



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Str ARHIEPISCOPIEI, Nr. 7-9

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	242853	Din acte: 309 Masurata: 296	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	242853-C1	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Str ARHIEPISCOPIEI, Nr. 7-9	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:279 mp; S+P+2E ;Fara lift ;Suprafata construita desfasurata: 1116 mp. Edificata in 1999

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
251589 / 20/09/2024		
Act Notarial nr. 409, din 20/09/2024 emis de TĂNASE CRISTINA;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) IONIȚA SERGIU	A1, A1.1
Act Notarial nr. 410, din 20/09/2024 emis de TĂNASE CRISTINA;		
B10	se noteaza interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare 1) CEC BANK SA	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
251589 / 20/09/2024		
Act Notarial nr. 410, din 20/09/2024 emis de TĂNASE CRISTINA;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1426000 LEI, si celelalte obligatii aferente creditului 1) CEC BANK SA	A1, A1.1

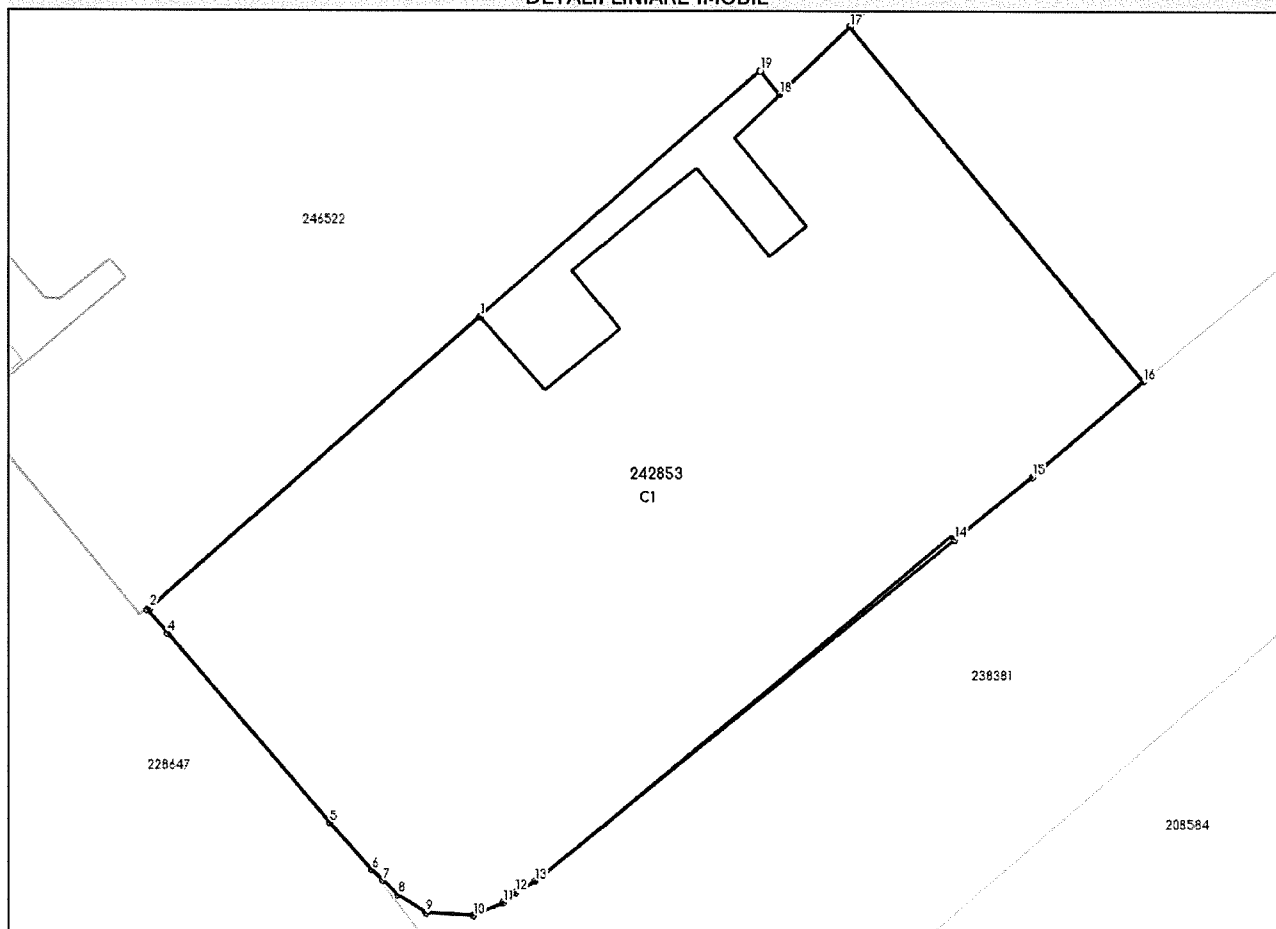
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
242853	Din acte: 309 Masurata: 296	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	296	0	0	-	Imprejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	242853-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 0 Masurata: 279	Cu acte	S. construita la sol: 279 mp; S+P+2E; Fara lift; Suprafata construita desfasurata: 1116 mp. Edificata in 1999

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.649
2	3	0.076
3	4	0.822

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	6.575
5	6	1.662
6	7	0.402
7	8	0.547
8	9	0.885
9	10	1.252
10	11	0.854
11	12	0.428
12	13	0.583
13	14	14.315
14	15	2.635
15	16	3.859
16	17	12.137
17	18	2.592
18	19	0.813
19	1	9.831

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/09/2025, 14:09

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>





Raport de specialitate
privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la
imobilul – teren intravilan, situat în municipiul Constanța, str. Arhiepiscopiei nr. 7-9, înscris în
Cartea Funciară numărul 242853

Referitor la Proiectul de hotărâre nr. 288/21.10.2025

Luând act de de documentația privind intenția de vânzare transmisă de către domnul Ioniță Sergiu, în calitate de proprietar al imobilului situat în municipiul Constanța, str. Arhiepiscopiei nr. 7-9, înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 35268/30.09.2025, formulăm următoarele concluzii:

- Imobilul teren în suprafață din acte de 309 mp și suprafață măsurată de 296 mp și construcția în suprafață construită la sol de 279 mp și suprafață construită desfășurată de 1116 mp, este proprietate privată a domnului Ioniță Sergiu în cotă actuală de 1/1. De asemenea din cartea funciară nr. 252853 reiese că este notată o interdicție de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare notată sub poziția B10, precum și faptul că imobilul este grevat de o ipotecă în favoarea CEC BANK înscris la poziția C2.

Având în vedere amplasamentul imobilului situat în municipiul Constanța, str. Arhiepiscopiei nr. 7-9, județul Constanța, facem mențiunea că unitatea administrativ teritorială Județul Constanța nu deține în proprietate niciun imobil situat în proximitatea imediată a imobilului menționat anterior.

Prezentul proiect de hotărâre reprezintă un act administrativ cu caracter individual, context în care sunt incidente dispozițiile art. 5 alin (1) și (2) din Anexa la HG nr. 831/2022 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, actele administrative cu caracter individual, nu fac obiectul procedurii de asigurare a transparenței decizionale, iar autoritatea sau instituția publică competentă nu are obligația realizării etapelor procedurii de transparență decizională

Având în vedere cele menționate, propunem spre analiză proiectul de hotărâre **privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul – teren intravilan, situat în municipiul Constanța, str. Arhiepiscopiei nr. 7-9, înscris în Cartea Funciară numărul 242853.**

Director General Adjunct
Voitinovici Diana Roxana

///

Sef Serviciu
Rancichi Sebastian

Intocmit Voinescu Ionela Loredana