



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 462/20.11.2025

privind aprobarea oportunității vânzării imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. I.L. Caragiale nr. 5, bl. L115B, sc. A, et. 1, ap. 2, identificat cu număr cadastral 200721-C1-U10, proprietatea privată a municipiului Constanța, către Cristescu Ciprian-Mugur, în temeiul Legii nr. 85/1992

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 265962 / 20.11.2025, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al societății Confort Urban S.R.L. Constanța, înregistrat sub nr. 20043 / 20.11.2025;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Luând în considerare:
- HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
 - HCL nr. 286/2025 pentru modificarea și completarea HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
 - anexa nr. 16 la HCL nr. 232/2013 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
 - art. 7 din HCL nr. 303/2024 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
 - art. 2 din Decizia nr. 363/14.11.2025 a Consiliului de Administrație al societății Confort Urban SRL;
 - cererile de cumpărare înregistrate la societatea Confort Urban SRL cu nr. 8884/25.06.2020 și nr. 12346/28.07.2025, prin care chiriașul solicită cumpărarea imobilului situat în municipiul Constanța, str. I.L. Caragiale nr. 5, bl. L115B, sc. A, et. 1, ap. 2;

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

PROPUNE:

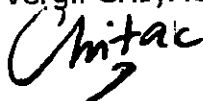
Art. 1 (1) Se aprobă oportunitatea vânzării imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. I.L. Caragiale nr. 5, bl. L115B, sc. A, et. 1, ap. 2, în suprafață utilă de 48,39 mp și balcon în suprafață utilă de 10,83 mp, identificat cu număr cadastral 200721-C1-U10, proprietate privată a municipiului Constanța, către

domnul Cristescu Ciprian-Mugur, în temeiul Legii nr. 85/1992, conform plan relevu care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate, sunt cele stabilite prin raportul nr. R248851/03.11.2025 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 sesiunii ordinare din luna noiembrie 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, 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. 265962/20.11. 2025

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. I.L. Caragiale nr. 5, bl. L115B, sc. A, et. 1, ap. 2, identificat cu număr cadastral 200721-C1-U10, proprietatea privată a municipiului Constanța, către Cristescu Ciprian-Mugur, în temeiul Legii nr. 85/1992

Văzând prevederile:

- Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- HCL nr. 286/2025 pentru modificarea și completarea HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- anexa nr. 16 la HCL nr. 232/2013 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
- art. 7 din HCL nr. 303/2024 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
- art. 2 din Decizia nr. 363/14.11.2025 a Consiliului de Administrație al societății Confort Urban SRL;
- cererile de cumpărare înregistrate la societatea Confort Urban SRL cu nr. 8884/25.06.2020 și nr. 12346/28.07.2025, prin care chiriașul solicită cumpărarea imobilului situat în municipiul Constanța, str. I.L. Caragiale nr. 5, bl. L115B, sc. A, et. 1, ap. 2;

Bunul imobil situat în municipiul Constanța, str. I.L. Caragiale nr. 5, bl. L115B, sc. A, et. 1, ap. 2, în suprafață utilă de 48,39 mp și balcon în suprafață utilă de 10,83 mp, identificat cu număr cadastral 200721-C1-U10, aparține domeniului privat al municipiului Constanța și este administrat de societatea Confort Urban SRL în baza contractului nr.137105/19.07.2023 de delegare a gestiunii Serviciului de administrare a domeniului public și privat al municipiului Constanța, are destinația de locuință și are situația juridică clarificată.

Imobilul menționat, face obiectul contractului de închiriere încheiat cu domnul Cristescu Ciprian-Mugur nr. 1013/25.01.2018, prelungit succesiv până la data de 26.06.2029.

Prețul de vânzare a bunului imobil în suprafață utilă de 48,39 mp și balcon în suprafață utilă de 10,83 mp, determinat prin raport de evaluare întocmit de firma de evaluare autorizată ANEVAR, aflată sub contractul de prestări servicii nr. 135/09.10.2024 încheiat cu societatea Confort Urban SRL, se va aproba ulterior prin hotărâre a Consiliului Local.

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) și alin. (8) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. I.L. Caragiale nr. 5, bl. L115B, sc. A, et. 1, ap. 2, identificat cu număr cadastral 200721-C1-U10, proprietatea privată a municipiului Constanța, către Cristescu Ciprian-Mugur, în temeiul Legii nr. 85/1992.

PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC



Municipiul Constanța



Confort Urban

SC CONFORT URBAN SRL
ADMINISTRATORUL TRAMEI STRADALE DIN MUNICIPIUL CONSTANȚA
 Str. Vârful cu Dor nr. 10, Constanța J13/699/1997, RO 1875349
 RO45 BTRL RONC RT00 E438 6702 **BANCA TRANSILVANIA**
 www.conforturban-ct.ro secretariat@conforturban-ct.ro tel/fax: 0241/6722.99

Nr. 20073/ 20.11.2025

Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. I.L. Caragiale nr. 5, bl. L115B, sc. A, et. 1, ap. 2, identificat cu număr cadastral 200721-C1-U10, proprietatea privată a municipiului Constanța, către Cristescu Ciprian-Mugur, în temeiul Legii nr. 85/1992

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 265962/ 20.11.2025, în calitate de inițiator;

Văzând :

Spațiul cu destinația de locuință situat în municipiul Constanța, str. I.L. Caragiale nr. 5, bl. L115B, sc. A, et. 1, ap. 2, compus din 2 camere și dependințe în suprafață utilă de 48,39 mp balcon în suprafață de 10,83 mp și cotă teren indiviză de 16,50 mp, aparține domeniului privat al municipiului Constanța conform HCL nr. 232/2013, anexa 16 modificată prin art. 7 la HCL nr. 303/2024.

Spațiul este ocupat de către Cristescu Ciprian-Mugur în baza contractului de nr. 1013/25.01.2018, prelungit succesiv până la data de 26.06.2029.

Valoarea chiriei este de 105,91 lei/lună, la care se adaugă TVA.

Prin cererile de cumpărare înregistrate la societatea Confort Urban SRL cu nr. 8884/25.06.2020 și nr. 12346/28.07.2025, Cristescu Ciprian-Mugur a solicitat cumpărarea imobilului închiriat.

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, modificată prin HCL nr. 286/2025, cererea de cumpărare a spațiului cu destinația de locuință situat în municipiul Constanța, str. I.L. Caragiale nr. 5, bl. L115B, sc. A, et. 1, ap. 2, a parcurs etapele prevazute în metodologia de vânzare, respectiv:

• situația juridică a imobilului nr. R84465/11.09.2024, actualizată prin adresa nr. R 234825/15.10.2025, care cuprinde:

- identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;
 - stabilirea apartenenței imobilului la domeniul privat al municipiului Constanța conform HCL nr. 232/2013, anexa 16 modificată prin art. 7 la HCL nr. 303/2024;
 - descrierea bunului imobil (starea în care se află la momentul identificării)
- evidențierea eventualelor sarcini ale imobilului și natura acestora: - terenul în suprafață de 16,50 mp este aferent apartamentului nr. 2 din blocul de locuințe L115B;
- valoarea de inventar a bunului imobil în sumă de 450.424,16 lei, fără TVA, pentru suprafața utilă de 48,39 mp, balcon 10,83 mp, conform raportului de evaluare

întocmit de către SC Management Consulting Solutions SRL nr.227/12.05.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța cu nr. 104311/12.05.2025;

– verificarea din punct de vedere al notificărilor formulate în conformitate cu prevederile Legii nr.10/2001 și al unor litigii, din care rezultă că pentru acest imobil nu au fost identificate notificări formulate în baza acestei legi și nici litigii înregistrate pe rolul instanțelor de judecată, conform adreselor nr. R84465/15.10.2024 și R264226/19.11.2025;

– istoricul de rol fiscal – în evidențele fiscale conform adresei nr. R-T38169-2/25.04.2024 a Serviciului Public de Impozite și Taxe Constanța, la adresa din Constanța, str. I.L. Caragiale nr. 5, bl. L115B, sc. A, et. 1, ap. 2, figurează înregistrată Primăria municipiului Constanța, cod fiscal 4785631, cu sediul în Constanța, bd. Tomis nr. 51, cu imobil compus din clădire-apartament 2, cu o suprafață utilă de 48,39 și teren intravilan, în proprietate, în suprafață de 16,50 mp, deținut conform HCL nr. 232/2013, anexa 16.

• Punctul de vedere nr. R18504/03.11.2025 al Direcției Strategii și Fonduri Europene, conform căruia imobilul în cauză nu este inclus în proiectele de interes public existente la momentul vânzării, indiferent de natura acestora, respectiv nu a fost identificat în Lista de proiecte prioritare a Municipiului Constanța din cadrul Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană 2023-2030 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. R248836/06.11.2025 al Serviciului Salubritate și Spații Verzi din cadrul Direcției Servicii Publice, conform căruia: bunul imobil situat în Constanța, str. I.L. Caragiale nr. 5, bl. L115B, sc. A, et. 1, ap. 2, nu este inclus în Registrul spațiilor verzi din municipiul Constanța.

• a fost întocmit Raportul nr. R248851/03.11.2025 cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice permise conform PUD/PUZ/PUG aprobat, din care redăm următorul extras:

„...Regimul juridic:

2. Imobilul identificat cu nr. cadastral 200721-C1-U10 este proprietatea municipiului Constanța - domeniu privat, conform extrasului de carte funciară nr. 200721-C1-U10 din data de 26.04.2024 și a cărții funciare nr. 200721-C1-U10. Se regăsește în anexa 16 la HCL nr. 232/18.09.2013 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Constanța, modificat cu art. 7 la HCL nr. 303/31.07.2024.

3. Regimul economic al imobilului:

3.1. Folosința actuală: locuire.

3.2. Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului Constanța, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023, imobilul se află în zona de reglementare urbanistică ZRL4.

a. Destinații admise:

– locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;

– construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

– amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

b. Destinații admise cu condiționări:

– se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:

– dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;

- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250.0 metri;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent;
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestuia;
- utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a 10% din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociației de proprietari;
- se admite construirea de locuințe noi numai pe bază de PUZ și regulament aferent aprobate.

c. Destinații interzise:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;
- depozitare de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni, sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la art. 2 (Utilizări admise cu condiționări);
- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele; se va stabili de către CLMC o perioadă tranzitorie de funcționare (maxim un an de la data aprobării RLUMC) până la conversia spațiului într-o funcțiune compatibilă locuirii.

5. Alte date de interes cu privire la vânzarea imobilului (proiecte de investiții/modificări de reglementări urbanistice în curs/altele): modificările constructive se pot executa doar cu respectarea legislației în vigoare privind autorizarea lucrărilor de construcții.

5.1. Funcțiune urbanistică reglementată: conform destinațiilor indicate la capitolul 3.2 din prezenta adresă.

5.2. Funcțiune urbanistică recomandată, raportată la reglementările speciale, interdicții, zone protejate și solicitarea de cumpărare: - conform destinațiilor indicate la capitolul 3.2 din prezenta adresă.,,

Din fișa clădirii reiese faptul că blocul L115B situat în municipiul Constanța, str. I.L. Caragiale nr. 5, a fost construit din fondurile statului în anul 1983 iar recepția finală a acestuia s-a semnat la data de 23.05.1985.

Conform prevederilor Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, în speță ale: art. 1 „Locuințele construite din fondurile statului pot fi

cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi.

Sunt exceptate de la prevederile alin. 1 locuințele care depășesc suprafețele maxime prevăzute în actele normative în baza cărora s-au executat locuințele din fondurile statului și din fondurile unităților economice și bugetare de stat precum și cele care prezintă, la data vânzării, finisaje superioare, echivalente unor lucrări de artă sau ornamentale deosebite, sau care beneficiază de dotări speciale, cum ar fi: piscină, saună, seră, crămă, bar-vinotecă, cameră frigorifică sau altele asemenea."

În conformitate cu Metodologia de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, Capitolul IV Vânzarea în baza prevederilor legilor speciale, art. 23, alin.(1):

„(1) Bunurile imobile care intră sub incidența legilor speciale și sunt exceptate de la procedura licitației publice pot fi vândute conform prevederilor actelor respective, și anume:

a) legi speciale cu privire la vânzarea clădirilor de locuit/bunuri imobile cu destinația de locuire ce fac obiectul unor contracte de închiriere art. 9 din Legea nr.112/1995 coroborat cu art. 6 din HG nr. 20/1996; art. 5 din Decretul lege nr.61/1990; art. 1, art. 4, art. 6 alin. 2, art. 7 și următ. din Legea nr. 85/1992 coroborat cu art. 5 din Decretul lege nr.61/1990, art. 6 din Norma de aplicare a Legii nr.112/1995 și legea nr.244/2011;"

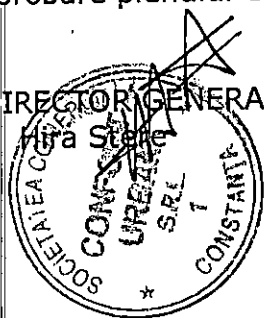
Prețul de vânzare a bunului imobil în suprafață utilă de 48,39 mp și balcon în suprafață utilă de 10,83 mp, se va aproba ulterior prin hotărâre a Consiliului Local.

Cota-parte teren ocupat de construcție, în suprafață de 16,50 mp, se va atribui în folosință cumpărătorului pe durata existenței construcției.

Odată cu transferul proprietății asupra imobilului-locuință situat în municipiul Constanța, str. I.L. Caragiale nr. 5, bl. L115B, sc. A, et. 1, ap. 2, cumpărătorul va prelua toate obligațiile prevăzute de Codul fiscal cu privire la bunul achiziționat.

Față de cele prezentate, în temeiul art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 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 imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. I.L. Caragiale nr. 5, bl. L115B, sc. A, et. 1, ap. 2, identificat cu număr cadastral 200721-C1-U10, proprietatea privată a municipiului Constanța, către Cristescu Ciprian-Mugur, în temeiul Legii nr. 85/1992, ce va fi supus spre analiză, dezbatere și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

DIRECTOR GENERAL,



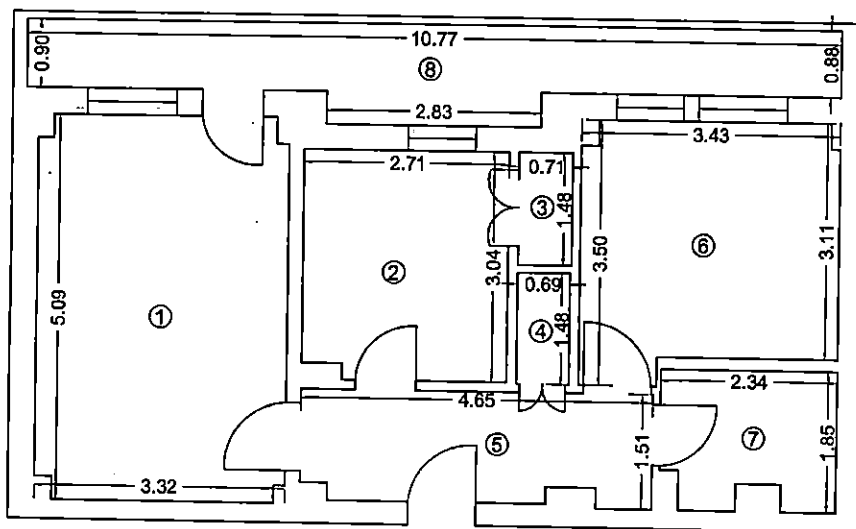
Șef Serviciu Administrare Imobile și Vânzări Locuințe,
Andreea-Magdalena Bălan

Întocmit,
c.j. Ioana Popescu

RELEVU APARTAMENT
Scara 1: 100

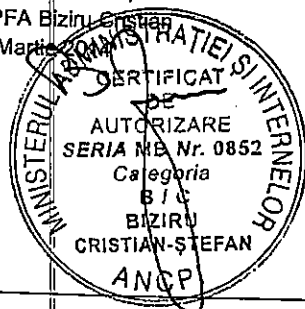
NR. CADASTRAL AL TERENULUI	SUPRAFAȚA	ADRESA IMOBILULUI	
200721		Constanta, Str. I.L. Caragiale Nr. 5, Bl. L115B, Sc. A, Et. 1, Ap. 2	
CARTEA FUNCİARĂ COLECTIVĂ NR.		UAT	Constanta
COD UNITATE INDIVIDUALĂ (U) 200721-01-410		CF INDIVIDUALĂ	

(FOS NR. 01. 5288/2)



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	16.67
2	Bucatarie	8.12
3	Camara	1.05
4	Debara	1.02
5	Hol	6.60
6	Camera	10.95
7	Baie	3.98
Suprafata Utila = 48.39 mp		
8	Balcon	10.83
Suprafata Totala = 59.22 mp		

Executant,
PFA BIZIRU CRISTIAN
Marti 2014



Receptionat,

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
Nume si Prenume: TRUGĂ ILIOARA
Data, Functia: CONSILIER GR. IA
25643 / 03 APR 2014

RELEVU APARTAMENT
Scara 1: 100

NR. CADASTRAL AL TERENULUI	SUPRAFAȚA	ADRESA IMOBILULUI	
		Constanta, Str. I.L. Caragiale Nr. 5, Bl. L115, Sc. A, Et. 1, Ap. 2	
CARTEA FUNCİARĂ COLECTIVĂ NR.	UAT	Constanta	
COD UNITATE INDIVIDUALĂ (U)	CF INDIVIDUALĂ		

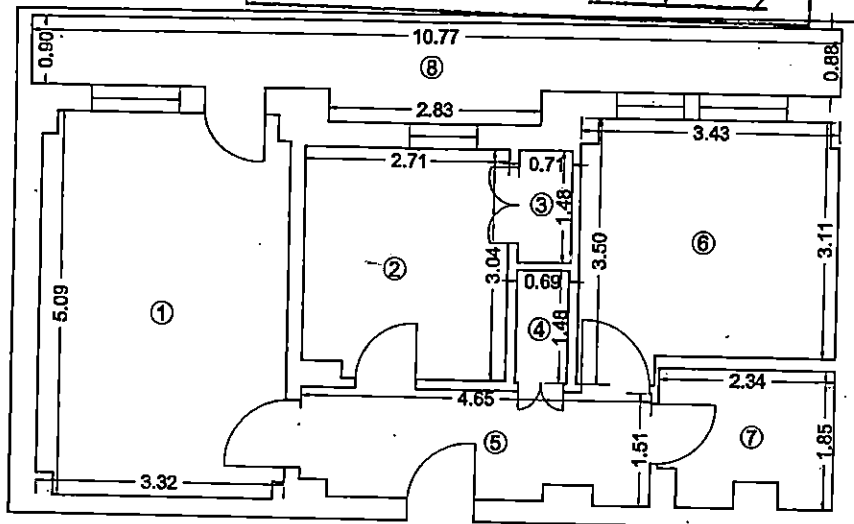
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 102458

Data
05.08.2020

Semnătură
[Signature]



Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	16.67
2	Bucatarie	8.12
3	Camara	1.05
4	Debara	1.02
5	Hol	6.60
6	Camera	10.95
7	Baie	3.98
Suprafata Utila = 48.39 mp		
8	Balcon	10.83

Suprafata Totala = 59.22 mp

Executant
PFA Biziru Cristian
Iulie 2011



Receptionat,

Data,