



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 166 / 21.05.2026

privind stabilirea nivelului chiriei pentru locuința socială destinată chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari în baza O.U.G. nr. 74/2007, situată pe raza municipiului Constanța, str. Zmeurei nr. 3, bl. 1, ap. 14

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 122996 / 21.05.2026, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al societății Confort Urban S.R.L. Constanța, înregistrat sub nr. 8231 / 21.05 2026;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 114/1996 a locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - O.U.G. nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, cu modificările și completările ulterioare;
 - H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare;
 - O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr. 193/2026 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților reglementate de Legea societăților nr. 31/1990, companiilor și societăților naționale și ai regiilor autonome reglementate de Legea nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale și pentru curțile și grădinile aferente suprafețelor locative;
- Luând în considerare:
- H.C.L. nr. 236/2005 privind modificarea și completarea H.C.L. nr. 614/2002 pentru modificarea H.C.L. nr. 35/1999 privind încadrarea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța;
 - H.C.L. nr. 177/2017 privind trecerea din domeniul privat în domeniul public al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța;
 - H.C.L. nr. 50/2017 privind transmiterea în administrarea R.A.E.D.P.P. Constanța a unor imobile aflate în domeniul privat al municipiului Constanța, situate în str. Zmeurei nr. 3;
 - HCL nr. 501/2018 privind aprobarea listei de priorități și repartizarea locuințelor sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari în baza O.U.G. nr. 74/2007;
 - HCL nr. 448/2025 privind stabilirea nivelului chiriei pentru locuințele sociale situate pe raza municipiului Constanța, str. Zmeurei nr. 3, blocurile 1-6;
 - H.C.L nr. 373/2022 privind aprobarea reorganizării Regiei Autonome Exploatarea Domeniului și Privat Constanța prin transformare în societate cu răspundere limitată cu asociat unic, cu denumirea "Administrația Fondului Imobiliar" S.R.L.,

- cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 289/29.06.2023 privind aprobarea gestiunii delegate a Serviciului de administrare a domeniului public și privat al municipiului Constanța către societatea Administrația Fondului Imobiliar S.R.L.;
 - contractul nr. 137105/19.07.2023 de delegare a gestiunii serviciului de administrare a domeniului public și privat al municipiului Constanța.
 - extras din Decizia nr. 370/18.05.2026 a Consiliului de Administrație al societății Confort Urban SRL,


În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. q) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art. 1 - Se aprobă nivelul chiriei pentru Clipa Georgiana, beneficiară a unei locuințe sociale destinată chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari în baza O.U.G. nr. 74/2007, situată pe raza municipiului Constanța, str. Zmeurei nr. 3, bl. 1, ap. 14, compusă din două camere și dependințe principale, în suprafața utilă de 50,20 mp, începând cu data de 01.06.2026, astfel:

- 390,04 lei cu TVA inclus, reprezentând chiria nominală lunară, din care:
- 315,81 lei cu TVA inclus, reprezentând chiria plătită de chiriaș;
- 74,23 lei cu TVA inclus, reprezentând subvenția achitată din bugetul local.

Art. 2 Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna mai 2026 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, Comisia de specialitate nr. 3 pentru servicii publice, comerț, turism și agrement, 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 CHITAC




ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 122796 / 21.05.2026

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind stabilirea nivelului chiriei pentru locuința socială destinată chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari în baza O.U.G. nr. 74/2007, situată pe raza municipiului Constanța, str. Zmeurei nr. 3, bl. 1, ap. 14

Văzând prevederile:

- Legii nr. 114/1996, republicată a locuinței, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii locuinței nr. 114/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 193/2026 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților reglementate de Legea societăților nr. 31/1990, companiilor și societăților naționale și ai regiilor autonome reglementate de Legea nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale și pentru curțile și grădinile aferente suprafețelor locative;


Luând în considerare:

- H.C.L. nr. 236/2005 privind modificarea și completarea H.C.L. nr. 614/2002 pentru modificarea H.C.L. nr. 35/1999 privind încadrarea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța;
- H.C.L. nr. 177/2017 privind trecerea din domeniul privat în domeniul public al municipiului Constanța a unor imobile situate în municipiul Constanța;
- H.C.L. nr. 50/2017 privind transmiterea în administrarea R.A.E.D.P.P. Constanța a unor imobile aflate în domeniul privat al municipiului Constanța, situate în str. Zmeurei nr. 3;
- HCL nr. 501/2018 privind aprobarea listei de priorități și repartizarea locuințelor sociale destinate chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari în baza O.U.G. nr. 74/2007;
- HCL nr. 448/2025 privind stabilirea nivelului chiriei pentru locuințele sociale situate pe raza municipiului Constanța, str. Zmeurei nr. 3, blocurile 1-6;
- H.C.L nr. 373/2022 privind aprobarea reorganizării Regiei Autonome Exploatarea Domeniului și Privat Constanța prin transformare în societate cu răspundere limitată cu asociat unic, cu denumirea "Administrația Fondului Imobiliar" S.R.L.,

- cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 289/29.06.2023 privind aprobarea gestiunii delegate a Serviciului de administrare a domeniului public și privat al municipiului Constanța către societatea Administrația Fondului Imobiliar S.R.L.;
 - contractul nr. 137105/19.07.2023 de delegare a gestiunii serviciului de administrare a domeniului public și privat al municipiului Constanța.
 - extras din Decizia nr. 370/18.05.2026 a Consiliului de Administrație al societății Confort Urban SRL,

În vederea stabilirii nivelului chiriei pentru Clipa Georgiana, beneficiară a unei locuințe sociale destinată chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari în baza O.U.G. nr. 74/2007, situată pe raza municipiului Constanța, str. Zmeurei nr. 3, bl. 1, ap. 14, compusă din două camere și dependințe principale, în suprafața utilă de 50,20 mp, începând cu data de 01.06.2026,

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 stabilirea nivelului chiriei pentru locuința socială destinată chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari în baza O.U.G. nr. 74/2007, situată pe raza municipiului Constanța, str. Zmeurei nr. 3, bl. 1, ap. 14.

PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC




Nr. 8231 / 21.05.2026

Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind stabilirea nivelului chiriei pentru locuința socială destinată chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari în baza O.U.G. nr. 74/2007, situată pe raza municipiului Constanța, str. Zmeurei nr. 3, bl. 1, ap. 14

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 122796 21.05.2026 în calitate de inițiator;

Văzând :

- adresa înregistrată la SC Confort Urban cu nr. 6470/22.04.2026 prin care numita Clipa Georgiana, titulară a contractului de locațiune nr. 4349/25.03.2026, pentru locuința socială situată în municipiul Constanța, str. Zmeurei nr. 3, bl. 1, ap. 14, solicită introducerea mamei sale, Clipa Elena, în fișa de membri, anexă a contractului de locațiune, și depune documentele solicitate în acest sens de subscrisa;
- modificarea veniturilor lunare nete pe familie;
- prevederile art. 16 din contractul de închiriere nr. 4349/25.03.2026 : „Chiriașul este obligat să comunice proprietarului (locatorului) care închiriază locuința din fondul de stat, schimbarea locului de muncă și orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natură să determine mărimea chiriei precum și cu privire la numărul membrilor săi de familie, în termen de 30 de zile de la data producerii schimbării sau modificării, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.”
- prevederilor art. 44 alin. (2) din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare: „Nivelul chiriei nu va depăși 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferența până la valoarea nominală a chiriei, calculată potrivit art. 31, va fi subvenționată de la bugetul local al unității administrativ-teritoriale unde este situată locuința socială.”
- prevederile art. 45 din Legea nr. 114/1996: “Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice primarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere. În cazurile în care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administrației publice locale va opera modificarea chiriei și a subvenției acordate, convenite proprietarului.”
- prevederile art. 26 din OUG nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare:

„Chiriile pentru locuințele care aparțin domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților comerciale, companiilor și societăților naționale și ai regiilor autonome se calculează pornindu-se de la un tarif de bază lunar.

Chiriile pentru locuințele prevăzute la alin. (1) se diferențiază pe categorii de localități și pe zone, de către consiliile locale, conform criteriilor avute în vedere la stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru terenuri, prin aplicarea unui coeficient la chiria de bază, după cum urmează:

Zona în cadrul localității	Categorია localității		
	Municipii	Orașe	Comune
A	3,5	2,5	1
B	2,5	2	0,5
C	2	1,5	
D	1,5	1	

Pentru locuințele sociale, nivelul maxim al chiriei este de 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie.

Comunicatele Institutului Național de Statistică și Studii Economice privind nivelul salariului mediu net pe economie vor fi publicate trimestrial în Monitorul Oficial al României.”

- la modul de calcul al chiriei se aplică coeficientul de 3,5 aferent zonei A, raportat la încadrarea terenurilor din municipiul Constanța în zonele de impozitare, astfel cum sunt prevăzute în H.C.L. nr. 236/2005 privind modificarea și completarea H.C.L. nr. 614/2002 pentru modificarea H.C.L. nr. 35/1999 privind încadrarea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța,

Serviciul Administrare Imobile și Vânzări Locuințe din cadrul societății Confort Urban SRL a procedat la calcularea chiriei pentru locuința socială situată pe raza municipiului Constanța, str. Zmeurei nr. 3, bl. 1, ap. 14, astfel:

- chiria lunară calculată la suprafața de 50.20 mp, cu coeficientul de 3,5 aferent zonei A este de 390,04 lei cu TVA inclus, care va fi suportată:
- de către locatar 315,81 lei (10 % din venitul net lunar, calculat pentru 4 persoane, pe ultimele 12 luni (aprilie 2025 – martie 2026));
- de la bugetul local 74,23 lei.

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 stabilirea nivelului chiriei pentru locuința socială destinată chiriașilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari în baza O.U.G. nr. 74/2007, situată pe raza municipiului Constanța, str. Zmeurei nr. 3, bl. 1, ap. 14, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

DIRECTOR GENERAL,
Hira Stere


Șef Serviciu Administrare Imobile și Vânzări Locuințe
Andreea-Magdalena Bălan



Consilier juridic,
Ioana Popescu

