



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 105 / 23.06.2026
privind regenerarea urbană a Municipiului Constanța
prin programul "Constanța Rediviva",
privind constituirea, inventarierea, publicarea și valorificarea transparentă a
Fondului Imobiliar de Dezvoltare al Municipiului Constanța (FID)

Consilierii locali ai Municipiului Constanța: Ovidiu Sorin Cupșa, Oleg Danovski, Stela Ioan, Laurențiu Mironescu și Tiberiu Pleșu în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare înregistrat la Primăria municipiului Constanța nr. 149385/22.06.2026, în calitate de inițiatori, având în vedere:

- raportul de specialitate al Direcției Urbanism și Patrimoniu, înregistrat sub nr. 182795/28.07.2026;
- raportul de specialitate al Serviciului juridic și guvernanta corporativă, înregistrat sub nr. 182518/28.07.2026;

În temeiul prevederilor:

- art. 108, art. 297 și art. 362 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr.392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. f), alin. (7) și art. 139 din Codul administrativ;

PROPUNEM:

Art. 1 Se aprobă constituirea Fondului Imobiliar de Dezvoltare al Municipiului Constanța, denumit în continuare FID, ca instrument permanent de identificare, inventariere, administrare, promovare și valorificare a patrimoniului imobiliar aflat în proprietatea publică și privată a Municipiului Constanța, precum și a activelor aflate în administrarea instituțiilor, serviciilor publice și societăților aflate în subordinea, coordonarea sau autoritatea Consiliului Local Municipal Constanța.

Art. 2 În cadrul FID vor fi identificate și inventariate terenuri, clădiri, construcții, cote indivize, drepturi de preempțiune și alte active imobiliare aflate în patrimoniul municipiului sau în administrarea entităților prevăzute la art. 1.

Art. 3 Vor fi inventariate cu prioritate:

- a) terenurile abandonate;
- b) terenurile neutilizate;
- c) terenurile insuficient valorificate;
- d) terenurile construibile rămase nevalorificate;
- e) clădirile degradate;
- f) clădirile abandonate;
- g) construcțiile neutilizate;
- h) activele aflate într-o stare avansată de degradare;
- i) cotele indivize;
- j) drepturile de preempțiune;
- k) terenurile reziduale și alte active susceptibile de valorificare.

Art. 4 FID se actualizează permanent pe măsura identificării unor noi active imobiliare, precum și ori de câte ori intervin modificări privind situația juridică, urbanistică sau administrativă a activelor deja incluse.

Art. 5 Primarul Municipiului Constanța, prin aparatul de specialitate și prin instituțiile aflate în subordine, coordonare sau autoritate, va asigura identificarea, inventarierea și actualizarea permanentă a activelor incluse în FID.

Art. 6 Municipiul Constanța va crea și administra o secțiune distinctă pe site-ul oficial dedicată Fondului Imobiliar de Dezvoltare al Municipiului Constanța.

Art. 7 Pentru fiecare activ inclus în FID vor fi publicate, în măsura permisă de legislația în vigoare:

- a) amplasamentul;
- b) suprafața;
- c) situația juridică;

- d) regimul urbanistic;
- e) fotografii și planuri de amplasament;
- f) destinația propusă;
- g) modalitățile de valorificare avute în vedere.

Art. 8 Persoanele fizice și juridice interesate pot formula propuneri privind valorificarea activelor incluse în FID, inclusiv propuneri de investiții publice, investiții private sau parteneriate public-private.

Art. 9 Valorificarea activelor incluse în FID se poate realiza, cu respectarea legislației în vigoare, prin:

- a) vânzare;
- b) concesionare;
- c) închiriere;
- d) realizarea de investiții publice.

Art. 10 În situațiile în care activele identificate prezintă oportunitate pentru dezvoltarea unor investiții publice de interes local, Consiliul Local poate aproba realizarea acestora direct de către municipalitate.

Art. 11 Veniturile rezultate din valorificarea activelor incluse în FID vor fi evidențiate distinct într-un subcapitol bugetar separat.

Art. 12 Sumele încasate prin intermediul FID vor fi utilizate exclusiv pentru finanțarea investițiilor publice de dezvoltare ale municipiului Constanța.

Art. 13 Investițiile finanțate din veniturile FID pot include investiții în derulare sau investiții viitoare, cum ar fi, dar fără a se limita la:

- a) Stadionul Gheorghe Hagi;
- b) Bazinul Olimpic;
- c) Sala Polivalentă;
- d) Casa Tineretului;
- e) Casa Seniorilor;
- f) Complexe sportive municipale;

- g) infrastructură educațională;
- h) Spitalul Clinic de Boli Infecțioase sau altă infrastructură medicală;
- i) infrastructură culturală;
- j) proiecte de regenerare urbană;
- k) alte investiții majore de interes public.

Art. 14 Primarul Municipiului Constanța va prezenta Consiliului Local, odată cu fiecare execuție bugetară, un raport privind:

- a) activele nou introduse în FID;
- b) activele valorificate;
- c) veniturile obținute;
- d) investițiile finanțate;
- e) stadiul implementării proiectelor realizate prin utilizarea fondurilor provenite din FID.

Art. 15 Valorificarea activelor incluse în FID se va realiza cu respectarea documentațiilor de urbanism, a strategiilor de dezvoltare aprobate și a interesului public local.

Art. 16 Instituțiile publice, serviciile publice și societățile aflate în subordinea, coordonarea sau sub autoritatea Consiliului Local Municipal Constanța au obligația ca, anual, până la data de 31 martie, să transmită Primarului Municipiului Constanța situația activelor imobiliare neutilizate, insuficient valorificate sau aflate într-o stare avansată de degradare, în vederea actualizării Fondului Imobiliar de Dezvoltare al Municipiului Constanța.

Art. 17 Identificarea unui activ în cadrul Fondului Imobiliar de Dezvoltare al Municipiului Constanța nu atrage automat înstrăinarea sau concesiunea acestuia, ci reprezintă exclusiv includerea într-un mecanism de analiză, transparență și valorificare, orice măsură de dispoziție urmând să fie aprobată potrivit legislației în vigoare.

Art. 18 Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna iulie 2026, se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisiei de specialitate nr. 1 - de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, Comisiei de specialitate nr. 2 - de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea

monumentelor istorice și de arhitectură, Comisiei de specialitate nr. 3 - pentru servicii publice, comerț, turism și agrement, Comisiei de specialitate nr. 4 - Comisia pentru activități științifice, învățământ, sănătate, cultură, sport, culte și protecție social, Comisiei de specialitate nr. 5 - pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățeanului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

Consilieri locali:

Cupșa Ovidiu-Sorin

Danovski Oleg

Ioan Stela

Mironescu Laurențiu

Pleșu Tiberiu



REFERAT DE APROBARE

Consilierii locali:
Cupșa Ovidiu-Sorin
Danovski Oleg
Ioan Stela
Mironescu Laurențiu
Pleșu Tiberiu,
în calitate de inițiatori,

Propunem proiectul "Constanța Rediviva", având ca obiectiv valorificarea inteligentă a patrimoniului imobiliar, cultural și istoric al Constanței. Proiectul urmărește creșterea valorii urbanistice, estetice, economice și turistice a orașului, atragerea investițiilor, crearea de locuri de muncă, regenerarea zonelor aflate în declin și îmbunătățirea confortului, siguranței și calității vieții cetățenilor. FID reprezintă un instrument prin care patrimoniul municipiului este pus în slujba dezvoltării durabile și a unei Constanțe moderne, atractive și prospere.

Proiectul se referă la constituirea, inventarierea, publicarea și valorificarea transparentă a Fondului Imobiliar de Dezvoltare al Municipiului Constanța (FID), ca instrument permanent de identificare, administrare, promovare și valorificare a patrimoniului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului Constanța, precum și în administrarea instituțiilor, serviciilor publice și societăților aflate în subordinea, coordonarea sau sub autoritatea Consiliului Local Municipal Constanța.

Propunerea urmărește transformarea patrimoniului imobiliar insuficient valorificat într-un motor de dezvoltare urbană, economică și socială, prin identificarea terenurilor și clădirilor neutilizate, degradate sau abandonate și integrarea acestora într-un mecanism transparent de valorificare, accesibil cetățenilor, investitorilor și administrației publice.

FID este un instrument de renaștere urbană prin care terenurile abandonate, clădirile degradate și activele insuficient valorificate ale municipiului sunt transformate din simboluri ale stagnării în motoare ale dezvoltării.

Referatul de aprobare prezintă în Anexa nr. 1 principalele argumente de natură administrativă, juridică, economică, urbanistică și socială care justifică această inițiativă.

Inițiatori:

Cupșa Ovidiu-Sorin

Danovski Oleg

Ioan Stela

Mironescu Laurențiu

Pleșu Tiberiu

ANEXA NR. 1

„Constanța Rediviva – Constanța Renăscută”

Un proiect de renaștere urbană prin care patrimoniul nevalorificat al orașului devine sursă de investiții, dezvoltare și prosperitate, contribuind la creșterea valorii urbanistice, estetice, turistice și economice a municipiului și la îmbunătățirea vieții fiecărui constănțean.”

1) Situația actuală a patrimoniului imobiliar al municipiului Constanța

Municipiul Constanța deține un patrimoniu imobiliar important, constituit de-a lungul timpului prin investiții publice, transferuri patrimoniale, reorganizări administrative și alte mecanisme prevăzute de lege.

Acest patrimoniu cuprinde terenuri, clădiri, construcții, cote indivize, drepturi de preempțiune și alte active imobiliare aflate atât în proprietatea publică și privată a municipiului, cât și în administrarea unor instituții și entități aflate în subordinea administrației publice locale.

În prezent, o parte semnificativă a acestor active nu sunt valorificate la adevăratul lor potențial economic și urbanistic.

Pe întreg teritoriul municipiului pot fi identificate terenuri abandonate, terenuri insuficient valorificate, suprafețe reziduale, terenuri construibile rămase neutilizate ani sau chiar decenii, precum și clădiri aflate într-o stare avansată de degradare, construcții abandonate și spații fără utilitate actuală.

În numeroase situații, aceste bunuri generează cheltuieli de administrare, conservare, pază și întreținere fără a produce beneficii proporționale pentru comunitate.

În fapt, acestea ar trebui să fie un motor pentru dezvoltarea și renașterea orașului, să constituie oportunități de dezvoltare și creștere a valorii urbanistice, estetice și turistice a Municipiului Constanța, care merită să redevină Poarta de Est a Europei.

2) Situația clădirilor degradate și abandonate

Pe raza municipiului Constanța există clădiri și construcții aflate în proprietatea sau administrarea unor entități publice locale care nu mai sunt utilizate conform destinației inițiale.

O parte dintre acestea prezintă degradări structurale, afectări ale fațadelor, infiltrații, vandalizări sau alte forme de deteriorare care influențează negativ imaginea urbană și generează percepția unui patrimoniu insuficient administrat.

Aceste clădiri afectează atât aspectul orașului, cât și siguranța cetățenilor, devenind în anumite situații focare de insalubritate, vandalism și comportamente antisociale.

Municipiul are obligația morală și administrativă de a identifica soluții pentru reintegrarea acestor active în circuitul economic și urbanistic.

3) Situația terenurilor abandonate și nevalorificate

Numeroase terenuri aflate în patrimoniul municipiului nu au în prezent o funcțiune economică sau socială relevantă.

Unele dintre acestea sunt ocupate de vegetație spontană, sunt utilizate impropriu ori nu sunt utilizate deloc.

Menținerea unor astfel de terenuri într-o stare de pasivitate administrativă reprezintă o pierdere de oportunitate pentru comunitate.

Aceste terenuri pot deveni amplasamente pentru investiții publice, proiecte private sau parteneriate public-private care să genereze dezvoltare și venituri pentru municipiu.

4) Impactul asupra cetățenilor

Problema patrimoniului nevalorificat nu este exclusiv una administrativă.

Ea afectează în mod direct cetățenii municipiului Constanța.

Cartierele în care există terenuri abandonate și clădiri degradate înregistrează o scădere a atractivității urbane, o diminuare a percepției de siguranță și o reducere a interesului investițional.

Cetățenii au dreptul la un oraș curat, sigur, bine administrat și dezvoltat.

Valorificarea patrimoniului municipal trebuie să aibă ca beneficiar principal comunitatea locală.

5) Necesitatea constituirii Fondului Imobiliar de Dezvoltare al Municipiului Constanța (FID)

Pentru rezolvarea acestor probleme este necesară constituirea unui mecanism permanent și transparent de gestionare a patrimoniului municipal.

Fondul Imobiliar de Dezvoltare al Municipiului Constanța reprezintă instrumentul prin care municipiul identifică, inventariază, publică și valorifică activele imobiliare aflate în proprietatea sau administrarea sa.

FID nu reprezintă o inventariere punctuală, ci un mecanism permanent de administrare și dezvoltare.

6) Principiul transparenței

Un obiectiv esențial al proiectului este creșterea transparenței în administrarea patrimoniului municipal.

Cetățenii trebuie să poată cunoaște ce active deține municipiul și care este modul în care acestea sunt valorificate.

În acest scop se propune crearea unei secțiuni distincte pe site-ul Municipiului Constanța dedicată FID.

Pentru fiecare activ vor fi publicate informații relevante privind amplasamentul, suprafața, situația juridică, regimul urbanistic, fotografii și modalitățile de valorificare.

7) Beneficii economice

Valorificarea activelor incluse în FID poate genera venituri importante pentru municipiu.

Aceste venituri pot proveni din vânzări, concesiuni, închirieri, asocieri și parteneriate public-private.

Totodată, investițiile realizate ulterior vor genera noi locuri de muncă, taxe și impozite locale și activitate economică suplimentară.

8) Beneficii urbanistice și sociale

Prin eliminarea terenurilor părăsite și a clădirilor degradate se va îmbunătăți aspectul general al municipiului.

Vor fi reduse zonele percepute ca nesigure și vor fi create premisele dezvoltării unor noi investiții publice și private.

Municipiul va beneficia de o imagine urbană mai coerentă și mai atractivă.

9) Actualizarea permanentă a FID

Fondul Imobiliar de Dezvoltare trebuie să fie un instrument dinamic.

Pe măsură ce sunt identificate noi terenuri, clădiri, cote indivize, drepturi de preempțiune și alte active, acestea vor fi introduse în FID.

Actualizarea permanentă reprezintă o condiție esențială pentru funcționarea eficientă a mecanismului.

10) Constituirea fondului bugetar distinct

Pentru asigurarea trasabilității și transparenței utilizării veniturilor rezultate din valorificarea patrimoniului, se propune evidențierea distinctă a acestor sume într-un subcapitol bugetar dedicat.

11) Exemple de investiții strategice

Veniturile generate prin FID pot contribui la realizarea unor investiții de interes major pentru municipiu, precum Stadionul Gheorghe Hagi, Bazinul Olimpic, Sala Polivalentă, Casa Tineretului, Casa Seniorilor, complexe sportive municipale, infrastructură educațională, medicală, culturală și proiecte de regenerare urbană.

12) Concluzie

Propunem proiectul de hotărâre "Constanța Rediviva" - un proiect de renaștere urbană prin care patrimoniul nevalorificat al orașului este transformat într-un instrument de dezvoltare, capabil să crească valoarea urbanistică, estetică, economică și turistică a municipiului, să îmbunătățească confortul și siguranța cetățenilor și să contribuie la construirea unei Constanțe moderne, atractive și competitive."

Municipiul Constanța nu își mai poate permite să mențină terenuri abandonate și clădiri degradate în timp ce cetățenii au nevoie de investiții, infrastructură și servicii publice moderne.

Patrimoniul municipal trebuie să devină un motor al dezvoltării și nu o colecție de active nevalorificate.

Pentru aceste motive considerăm oportună și necesară adoptarea proiectului de hotărâre privind constituirea, inventarierea și publicarea transparentă a Fondului Imobiliar de Dezvoltare al Municipiului Constanța (FID)



RAPORT DE SPECIALITATE

al proiectului de hotărâre privind regenerarea urbană a municipiului Constanța prin programul "Constanța Rediviva" privind constituirea, inventarierea, publicarea și valorificarea transparentă a Fondului Imobiliar de Dezvoltare al Municipiului Constanța

Luând în considerare:

- Referatul de aprobare nr. 149385/22.06.2026 prin care consilierii locali AUR propun inițierea proiectului de hotărâre privind regenerarea urbană a municipiului Constanța prin programul "Constanța Rediviva" privind constituirea, inventarierea, publicarea și valorificarea transparentă a Fondului Imobiliar de Dezvoltare al Municipiului Constanța.

-Proiectul de hotărâre nr.205/22.06.2026 privind regenerarea urbană a municipiului Constanța prin programul "Constanța Rediviva" privind constituirea, inventarierea, publicarea și valorificarea transparentă a Fondului Imobiliar de Dezvoltare al Municipiului Constanța

Conform prevederilor art.108 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare „Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, Consiliile locale și consiliile județene hotărâsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

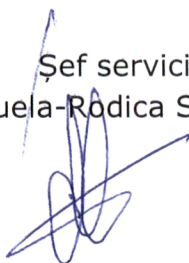
- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
- b) concesionate;
- c) închiriate;
- d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică.
- e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege"

Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică și privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se stabilesc în condițiile prevederilor art. 297 și respectiv ale art. 362 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare."

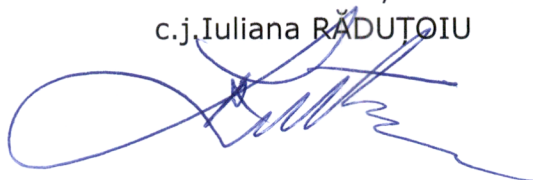
În ceea ce privește operațiunile de inventariere a Fondului Imobiliar destinat regenerării urbane, fundamentarea juridică de fond este asigurată prin prisma dispozițiilor Hotărârii Guvernului nr.392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor."

Față de cele mai sus 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 regenerarea urbană a municipiului Constanța prin programul "Constanța Rediviva" privind constituirea, inventarierea, publicarea și valorificarea transparentă a Fondului Imobiliar de Dezvoltare al Municipiului Constanța, proiect ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului Local al municipiului Constanța.

Șef serviciu,
Emanuela-Rodica STOICESCU



Întocmit,
c.j. Iuliana RĂDUTOIU





ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM SI PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 182/95/18.04.2026

Raport de specialitate

la proiectul de hotarare nr. 205/22.06.2026 privind regenerarea urbana a municipiului Constanta prin programul „Constanta Rediviva”, privind constituirea, inventarierea, publicarea si valorificarea transparenta a Fondului Imobiliar de Dezvoltare a Municipiului Constanta (FID)

Dezvoltarea urbana durabila urmareste cunoasterea exacta si exploatarea eficienta a activelor publice si private ale municipiului Constanta. In prezent, orasele moderne se confrunta cu necesitatea optimizarii resurselor teritoriale si revitalizarii zonelor degradate sau subutilizate. Municipiul Constanta dispune de un patrimoniu imobiliar (terenuri si active) cu un potential ridicat de valorificare.

Managementul actual al acestor resurse necesita o abordare integrata, digitalizata si transparenta pentru a sprijini strategii pe termen lung de dezvoltare si regenerare urbana, atragerea de investitii si cresterea calitatii vietii cetatenilor. Inventarierea digitala este realizata in prezent prin integrarea datelor intr-un sistem GIS care asigura reprezentarea vizuala a limitelor, retelelor de utilitati , a spatiilor verzi, a restrictiilor urbanistice etc.

In cadrul strategiei integrate de regenerare si dezvoltare urbana, un element esential il reprezinta deblocarea si sistematizarea terenurilor destinate infrastructurii rutiere si pietonale. Prin hotarari ale Consiliului local, adoptate anterior, respectiv HCL nr. 63/2013 si 289/2023, Municipiul Constanta a transmis catre SC Confort Urban SRL o serie de active si terenuri, in conformitate cu obiectul de activitate specific acestei societati pentru intretinere, reabilitate, modernizare, amenajare si valorificare la nivel maxim a imobilelor transmise in gestiune directa.

Mecanismele de valorificare a acestora constand in concesionare, inchiriere, vanzare sunt reglementate in mod expres si limitativ de prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Inventarul bunurilor apartinand municipiului Constanta se actualizeaza permanent, in functie de terenurile nou identificate, dupa ce in prealabil se intocmeste situatia juridica a acestora, se stabileste valoarea de inventar si se intocmeste cadastrul, in conformitate cu procedura de inventariere reglementata H.G. nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor. Hotararile de consiliu adoptate cu respectarea acestei proceduri se publica pe site.ul institutiei, asigurandu-se astfel transparenta inventarului bunurilor din domeniul public si privat al Municipiului Constanta.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art.136 alin.(8) lit.b), din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre nr. 205/22.06.2026

privind regenerarea urbana a municipiului Constanta prin programul „Constanta Rediviva”, privind constituirea, inventarierea, publicarea si valorificarea transparenta a Fondului Imobiliar de Dezvoltare a Municipiului Constanta (FID), ce va fi supus spre analiză, dezbatare și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

DIRECTOR EXECUTIV ADJ.

Carmen Mihaela ISPAS

ȘEF SERVICIU

Roxana Irina PÎNZARIU

Întocmit

Catalina Olanda PANTELIMON

Serviciul Juridic

si guvernante corporative
g. Iuliana Koduckiu