



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 257/17.08.2026

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, bd. Ferdinand nr. 54, parter, ap. 2, în suprafață utilă de 47,60 mp, beci în suprafață de 21,54 mp și părți comune în suprafață utilă de 15,71 mp, identificat cu număr cadastral 239995-C1-U6 și teren în suprafață indiviză de 103,91 mp identificat cu număr cadastral 239995, proprietatea privată a municipiului Constanța, cu respectarea dreptului de preempțiune al doamnei Huștiu Lina

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 199.995/17.08.2026, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al societății Confort Urban S.R.L. Constanța, înregistrat sub nr. 12675/17.08.2026;

În conformitate cu prevederile:

- art. 363-364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, 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. 6 la HCL nr. 232/2013 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
 - art. 5 din Decizia nr. 373/10.07.2026 a Consiliului de Administrație al societății Confort Urban SRL;
 - cererea de cumpărare înregistrată la societatea Confort Urban SRL cu nr. 17783/21.10.2025, prin care chiriașul solicită cumpărarea imobilului situat în municipiul Constanța, bd. Ferdinand nr. 54, parter, 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 prin licitație publică a imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, bd. Ferdinand nr. 54, parter, ap. 2, în suprafață utilă de 47,60 mp, beci în suprafață de 21,54 mp și părți comune în

suprafață utilă de 15,71 mp, identificat cu număr cadastral 239995-C1-U6 și teren în suprafață indiviză de 103,91 mp identificat cu număr cadastral 239995, proprietatea privată a municipiului Constanța, cu respectarea dreptului de preempțiune al doamnei Huștiu Lina, conform plan relevu și desfasurator al imobilului care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate, sunt cele stabilite prin raportul nr. R112487/11.05.2026 întocmit de către Compartimentul planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu.

Art. 2 Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna august 2026 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



1

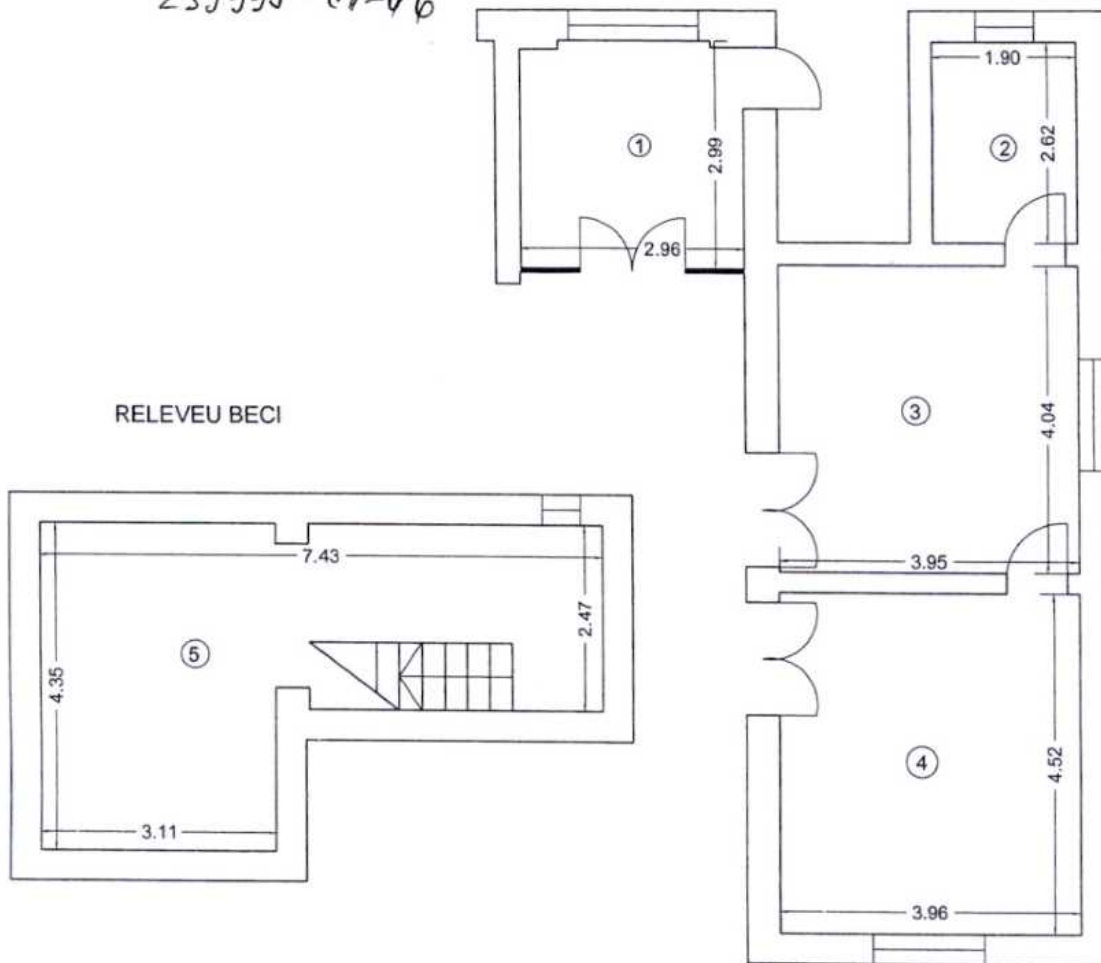
RELEVU APARTAMENT
Scara 1: 100

ANEXA LA
HCLM NR. _____ / _____

NR. CADASTRAL AL TERENULUI	SUPRAFAȚA	ADRESA IMOBILULUI	
239995		Constanta, B-dul Ferdinand Nr. 54 , Apartament 2, Parter	
CARTEA FUNCİARĂ COLECTIVĂ NR.		UAT	Constanta
COD UNITATE INDIVIDUALĂ (U)		CF INDIVIDUALĂ	

239995-01-46

RELEVU BECI



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Bucatarie	8.76
2	Baie	4.98
3	Camera	15.96
4	Camera	17.90

Suprafata Utila = 47.60 mp

5	Beci	21.54
---	------	-------

Suprafata Totala = 69.14 mp



Receptionat,

93397

Data,

08 OCT 2014

Carte funciara colectiva nr.:

UAT: Constanta

Desfasurator al imobilului

Adresa: Constanta, B-dul Ferdinand Nr. 54

Nr. Cadastral:

Suprafata: 550 mp

Nr. tronson	Nivel	Cod unitate individuala	Nr. apartament	Nr. camere	Suprafata utila pe ap.(mp)	Cota parti comune pe ap.(%)	Cote parti comune pe ap. (mp)	Suprafata teren indiviz pe ap (mp)	Cota parte teren pe ap. (%)	Carte funciara individuala nr.	Obs.
C1	Parter		1	1	34.42	20.34	10.83	75.19	13.67		Chirias Vacarelu Ileana
	Parter		2	2	47.60	29.50	15.71	103.98	18.91		Chirias Hustiu Lina
	Et. 1		3	2	40.60	16.06	8.55	88.69	16.13		Proprietar Cliveti Constantin
	Et. 1		4	1	32.44	12.83	6.83	70.86	12.88		Most. Bulgarea Constanta Maria
	Et. 1		5	1	27.34	10.81	5.76	59.72	10.86		Proprietar Murariu Dinu
	Mansarda		6	3	55.15	10.46	5.57	120.47	21.90		Proprietar Zorzor Dumitru
C2	P		-	-	14.23	-	-	31.09	5.65		Proprietar Zorzor Dumitru
Suprafata Utila Desfasurata					251.78	100.00	53.25	550	100.00		
Descrierea partilor comune:		Parti comune parter= Antreu(8.49mp), Hol(17.32mp), Casa scarii parter(5.64mp), Casa scarii serviciu(1.79mp); S= 33.24 mp; Hol(14.62mp), casa scarii etaj 1 (2.82mp); S= 17.44 mp mansarda (2.57mp);									Parti comune etaj 1= Parti comune mansarda = casa scarii

Intocmit, PFA Biziru Cristian

Data: 06.2014



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
Nume si Prenume: TODERICI LIVIA
Funcția: CONSILIER GR. I

53168/27-06-2014



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 199.995/17.08. 2026

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, bd. Ferdinand nr. 54, parter, ap. 2, în suprafață utilă de 47,60 mp, beci în suprafață de 21,54 mp și părți comune în suprafață utilă de 15,71 mp, identificat cu număr cadastral 239995-C1-U6 și teren în suprafață indiviză de 103,91 mp identificat cu număr cadastral 239995, proprietatea privată a municipiului Constanța, cu respectarea dreptului de preempțiune al doamnei Huștiu Lina

Văzând prevederile:

- art. 363-364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, 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. 6 la HCL nr. 232/2013 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
- art. 5 din Decizia nr. 373/10.07.2026 a Consiliului de Administrație al societății Confort Urban SRL;
- cererea de cumpărare înregistrată la societatea Confort Urban SRL cu nr. 17783/21.10.2025, prin care chiriașul solicită cumpărarea imobilului situat în municipiul Constanța, bd. Ferdinand nr. 54, parter, ap. 2,

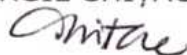
Bunul imobil situat în municipiul Constanța, bd. Ferdinand nr. 54, parter, ap. 2, în suprafață utilă de 47,60 mp, beci în suprafață de 21,54 mp și părți comune în suprafață utilă de 15,71 mp, identificat cu număr cadastral 239995-C1-U6 și teren în suprafață indiviză de 103,91 mp identificat cu număr cadastral 239995, 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 cu doamna Huștiu Lina nr. 4255A/18.07.1998, modificat și prelungit succesiv până la data de 26.06.2029.

Prețul de vânzare a bunului imobil în suprafață utilă de 47,60 mp, beci în suprafață de 21,54 mp și părți comune în suprafață utilă de 15,71 mp, teren în suprafață indiviză de 103,91 mp, aprobat ulterior prin hotărâre a Consiliului Local, va fi valoarea cea mai mare dintre valoarea de inventar a bunului imobil și prețul de piață, raportat la reglementarea urbanistică aprobată, determinat prin raport de evaluare întocmit de firma de evaluare autorizată ANEVAR, aflată sub contract de prestări servicii cu societatea Confort Urban SRL, selectată cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice.

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 prin licitație publică a imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, bd. Ferdinand nr. 54, parter, ap. 2, în suprafață utilă de 47,60 mp, beci în suprafață de 21,54 mp și părți comune în suprafață utilă de 15,71 mp, identificat cu număr cadastral 239995-C1-U6 și teren în suprafață indiviză de 103,91 mp identificat cu număr cadastral 239995, proprietatea privată a municipiului Constanța, cu respectarea dreptului de preempțiune al doamnei Huștiu Lina.

PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC



r

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-cl.ro

secretariat@conforturban-cl.ro

tel/fax: 0241/6722.99

Nr. 12675 / 14.08.2026

Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, bd. Ferdinand nr. 54, parter, ap. 2, în suprafață utilă de 47,60 mp, beci în suprafață de 21,54 mp și părți comune în suprafață utilă de 15,71 mp, identificat cu număr cadastral 239995-C1-U6 și teren în suprafață indiviză de 103,91 mp identificat cu număr cadastral 239995, proprietatea privată a municipiului Constanța, cu respectarea dreptului de preempțiune al doamnei Huștiu Lina

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 199995 / 14.08.2026 în calitate de inițiator;

Văzând :

Spațiul cu destinația de locuință situat în municipiul Constanța, bd. Ferdinand nr. 54, parter, ap. 2, compus din 2 camere și dependințe în suprafață utilă de 47,60 mp, beci în suprafață de 21,54 mp și părți comune în suprafață utilă de 15,71 mp, teren în suprafață totală indiviză de 103,91 mp din care suprafața construită 33,67 mp și 70,24 mp teren liber, aparține domeniului privat al municipiului Constanța conform HCL nr. 232/2013, anexa 6.

Spațiul este ocupat de către Huștiu Lina în baza contractului de închiriere nr. 4255A/18.07.1998, modificat și prelungit succesiv până la data de 26.06.2029.

Valoarea chiriei este de 379,79 lei/luna, la care se adaugă TVA.

Prin cererea înregistrată la societatea Confort Urban SRL sub nr. 17783/21.10.2025, doamna Huștiu Lina 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, bd. Ferdinand nr. 54, parter, ap. 2, a parcurs etapele prevăzute în metodologia de vânzare, respectiv:

• situația juridică a imobilului nr. R268981/17.03.2026, înregistrată la SC Confort Urban SRL cu nr. 6876/28.04.2026, care cuprinde:

- identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;
- descrierea bunului imobil (starea în care se află la momentul identificării) evidențierea eventualelor sarcini ale imobilului și natura acestora:- a. Contracte de închiriere pentru construcție - Huștiu Lina; b. Altele - nu am identificat.
- stabilirea apartenenței imobilului la domeniul privat al municipiului Constanța conform HCL nr. 232/2013, anexa nr. 6;

- valoarea de inventar în sumă de 1.409.487,90 lei, pentru suprafața totală de teren de 422,96 mp. Apartamentul nr. 2 nu figurează în evidența contabilă a PMC, conform adresei nr. R57233/19.03.2026;
- 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 de la nivelul județului Constanța, conform adresei nr. R268981/30.03.2026;
- istoricul de rol fiscal - în evidențele fiscale conform adresei nr. R-T180887-2/05.03.2026 a Serviciului Public de Impozite și Taxe Constanța, la adresa din Constanța, bd. Ferdinand nr. 54, figurează înregistrată Primăria municipiului Constanța, cod fiscal 4785631, cu sediul în Constanța, bd. Tomis nr. 51, cu imobil compus din clădire - apartament 1 cu suprafața utilă de 34,42 mp, clădire - apartament nr. 2 cu suprafața utilă de 47,60 mp și teren intravilan în proprietate în suprafață de 549,61 mp, din care teren construit în suprafață de 178,07 mp, bunuri deținute conform HCLM nr. 232/18.09.2013, anexa 6.

- Punctul de vedere nr. R112442/13.05.2026 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. R112450/18.05.2026 al Serviciului Salubritate și Spații Verzi din cadrul Direcției Servicii Publice, conform căruia: bunul imobil vizat de cererea de cumpărare, nu este inclus în contractul de prestări servicii nr. 74656/2001, încheiat cu SC Garden Shop Services SA, având ca obiect lucrări curente de întreținere spații verzi.

- a fost întocmit Raportul nr. R112487/11.05.2026 cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice permise conform PUD/PUZ/PUG aprobat.

Totodată, din actele aflate la dosar rezultă că imobilul situat în municipiul Constanța, bd. Ferdinand nr. 54, a fost preluat abuziv de stat în baza Decretului nr. 92/1950 pentru naționalizarea unor imobile, poziția 280, de la numitul Culumundra Panait, fost proprietar al imobilului.

În conformitate cu Metodologia de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, Capitolul III, subcapitolul III.2. Dreptul de preempțiune, art. 9, alin.(2):

„(2) Dreptul de preempțiune instituit de legi speciale și anume: art. 17 și art. 42 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 06 martie 1945 - 22 decembrie 1989...”

Conform prevederilor art. 42 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

„(1) Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali.

(2) Imobilele cu altă destinație decât cea de locuință, prevăzute la alin. (1), se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare. Deținătorii cu titlu valabil la data intrării în vigoare a prezentei legi au drept de preempțiune.

(3) Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune. "

Astfel, având în vedere prevederile legale menționate anterior, doamna Huștiu Lina beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea imobilului.

Prețul de vânzare a bunului imobil în suprafață utilă de 47,60 mp, beci în suprafață de 21,54 mp și părți comune în suprafață utilă de 15,71 mp, teren în suprafață totală indiviză de 103,91 mp din care suprafața construită 33,67 mp și 70,24 mp teren liber, aprobat ulterior prin hotărâre a Consiliului Local, va fi valoarea cea mai mare dintre valoarea de inventar a bunului imobil și prețul de piață, raportat la reglementarea urbanistică aprobată, determinat prin raport de evaluare întocmit de firma de evaluare autorizată ANEVAR, aflată sub contract de prestări servicii cu societatea Confort Urban SRL, selectată cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice.

În situația în care preemptorul nu își exprimă intenția exercitării dreptului de preemțiune, în termenul legal sau și-a exprimat opțiunea de cumpărare, dar nu a făcut dovada prețului de vânzare și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura de vânzare, va fi urmată procedura de la art. 8, capitolul III, din metodologia de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului, anexă a HCL nr. 293/2021. Caz în care, persoanele interesate pot participa la licitația publică organizată de municipalitate, accesul nefiind îngăduit sau condiționat de îndeplinirea unor cerințe specifice pentru cumpărarea acestuia.

Odată cu transferul proprietății de la municipiul Constanța către preemptor sau către câștigătorul licitației, după caz, acesta va prelua toate obligațiile prevăzute de Codul fiscal cu privire la bunul achiziționat.

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

Față de cele 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 prin licitație publică a imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, bd. Ferdinand nr. 54, parter, ap. 2, în suprafață utilă de 47,60 mp, beci în suprafață de 21,54 mp și părți comune în suprafață utilă de 15,71 mp, identificat cu număr cadastral 239995-C1-U6 și teren în suprafață indiviză de 103,91 mp identificat cu număr cadastral 239995, proprietatea privată a municipiului Constanța, cu respectarea dreptului de preemțiune al doamnei Huștiu Lina, ce va fi supus spre analiză, dezbateri și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

DIRECTOR GENERAL,
Hira Stere



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

Întocmit,
c.j. Ioana Popescu