



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 258/17.08.2026

privind aprobarea oportunității vânzării imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Topolog nr. 20, bl. E1, sc. C, et. 4, ap. 58, identificat cu număr cadastral 200823-C1-U82, proprietatea privată a municipiului Constanța, către Obrejeanu Robert-Cristian, 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. 200 057 / 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. 12676 / 17.08.2026;

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;
- Decretului-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. 4 la HCL nr. 582/2023 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
 - art. 6 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. 20150/11.12.2019, prin care chiriașul solicită cumpărarea imobilului situat în municipiul Constanța, str. Topolog nr. 20, bl. E1, sc. C, et. 4, ap. 58;

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,

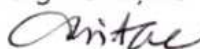
PROPUNE:

Art. 1 (1) Se aprobă oportunitatea vânzării imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Topolog nr. 20, bl. E1, sc. C, et. 4, ap. 58, în suprafață utilă de 34,90 mp și balcon în suprafață utilă de 2,90 mp, identificat cu număr cadastral 200823-C1-U82, proprietate privată a municipiului Constanța, către domnul Obrejeanu Robert-Cristian, în temeiul Legii nr. 85/1992, conform plan releveu care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate, sunt cele stabilite prin raportul nr. R96865/09.06.2026 întocmit de către Serviciul autorizări construcții din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu.

Art. 2 Presentul 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

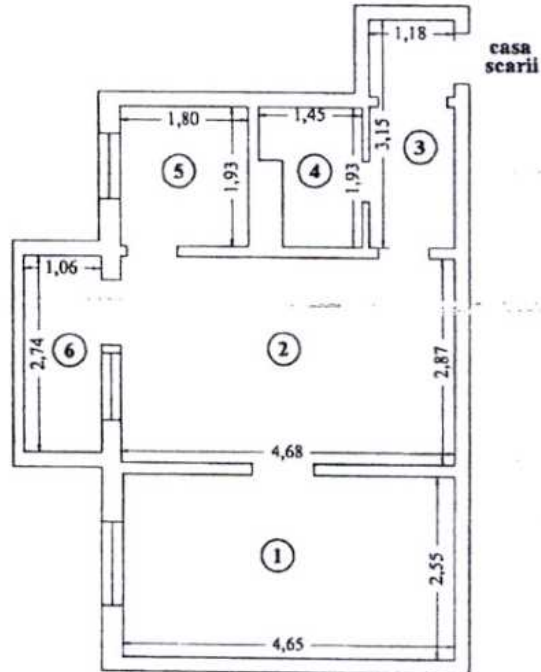


1

RELEVU APARTAMENT

SCARA 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
		str. Topolog nr.20, bl.E1, sc.C, et.4, ap.58, Constanta	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	CONSTANTA
Cod unitate individuala (U)	200823-C1-U82	CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	11.9
2	Camera	13.4
3	Hol	3.7
4	Baie	2.4
5	Bucatarie	3.5
Suprafata utila= 34.9mp		
6	Balcon	2.9
Suprafata Totala= 37.8mp		
Executat		Data
Executant: S.C. TANASE-CADASTRU S.R.L. CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-B-J NR. 1660 CLASA III prin P.F.A. TANASE GHEORGHE CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-B-F NR. 1288 CATEGORIA A Semnat digital de GHEORGHE TANASE Data: 2024.04.17 09:26:03 +03'00'		10.04.2023
Receptionat		Data
Lucian-Virgil Paun Digitally signed by Lucian-Virgil Paun Date: 2024.06.03 13:06:45 +03'00'		
104048/2024		



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 200.057/17.08.2026

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Topolog nr. 20, bl. E1, sc. C, et. 4, ap. 58, identificat cu număr cadastral 200823-C1-U82, proprietatea privată a municipiului Constanța, către Obrejeanu Robert-Cristian, 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;
- Decretului-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. 4 la HCL nr. 582/2023 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
- art. 6 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. 20150/11.12.2019, prin care chiriașul solicită cumpărarea imobilului situat în municipiul Constanța, str. Topolog nr. 20, bl. E1, sc. C, et. 4, ap. 58;

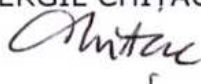
Bunul imobil situat în municipiul Constanța, str. Topolog nr. 20, bl. E1, sc. C, et. 4, ap. 58, în suprafață utilă de 34,90 mp și balcon în suprafață utilă de 2,90 mp, identificat cu număr cadastral 200823-C1-U82, aparține domeniului privat al municipiului Constanța și este administrat de societatea 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 Obrejeanu Robert-Cristian nr. 13340/26.06.2024, valabil până la data de 26.06.2029.

Prețul de vânzare a bunului imobil în suprafață utilă de 34,90 mp și balcon în suprafață utilă de 2,90 mp, determinat prin raport de evaluare întocmit de firma de evaluare autorizată ANEVAR, aflată sub contract de prestări servicii 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. Topolog nr. 20, bl. E1, sc. C, et. 4, ap. 58, identificat cu număr cadastral 200823-C1-U82, proprietatea privată a municipiului Constanța, către Obrejeanu Robert-Cristian, 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. 12676 / 17.08.2026

Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Topolog nr. 20, bl. E1, sc. C, et. 4, ap. 58, identificat cu număr cadastral 200823-C1-U82, proprietatea privată a municipiului Constanța, către Obrejeanu Robert-Cristian, în temeiul Legii nr. 85/1992

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 200054/17.08.2026, în calitate de inițiator;

Văzând :

Spațiul cu destinația de locuință situat în municipiul Constanța, str. Topolog nr. 20, bl. E1, sc. C, et. 4, ap. 58, compus din 2 camere și dependințe în suprafață utilă de 34,90 mp, balcon în suprafață de 2,90 mp și cotă teren indiviză de 9,20 mp, aparține domeniului privat al municipiului Constanța conform HCL nr. 582/2023, anexa 4.

Spațiul este ocupat de către Obrejeanu Robert-Cristian în baza contractului de nr. 13340/17.05.2018, prelungit succesiv până la data de 26.06.2029.

Valoarea chiriei este de 147,53 lei/lună, la care se adaugă TVA.

Prin cererea de cumpărare înregistrată la societatea Confort Urban SRL cu nr. 20150/11.12.2019, Obrejeanu Robert-Cristian 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 vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a municipiului Constanța, modificată prin HCL nr. 286/2025, cererea de cumpărare a spațiului cu destinația de locuință situat în municipiul Constanța, str. Topolog nr. 20, bl. E1, sc. C, et. 4, ap. 58, a parcurs etapele prevazute in metodologia de vanzare, respectiv:

• situația juridică a imobilului nr. R22868/18.03.2024, actualizată prin adresa nr. R 221584/11.02.2026, care cuprinde:

- identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;
- stabilirea apartenenței imobilului la domeniul privat al municipiului Constanța conform HCL nr. 582/2023, anexa 4;
- descrierea bunului imobil (starea în care se află la momentul identificării) evidențierea eventualelor sarcini ale imobilului și natura acestora: - pe teren;
- valoarea de inventar în sumă de 209.553,91 lei, pentru imobil - construcție în suprafață utilă de 34,90 mp, balcon în suprafață de 2,90 mp și în sumă de 6.300 lei pentru suprafața indiviză de teren de 9,20 mp, conform adresei Serviciului Contabilitate din cadrul PMC, nr. R22868/13.02.2024;
- verificarea din punct de vedere al notificărilor formulate în conformitate cu prevederile Legii nr.10/2001și 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. R221584/24.03.2026.

– istoricul de rol fiscal – în evidențele fiscale conform adresei nr. R-T12112-2/22.02.2024 a Serviciului Public de Impozite și Taxe Constanța, la adresa din Constanța, str. Topolog nr. 20, bl. E1, sc. C, et. 4, ap. 58, figurează înregistrată Primăria municipiului Constanța, cod fiscal 4785631, cu sediul în Constanța, bd. Tomis nr. 51, cu imobil compus din clădire-apartament 58, cu o suprafață utilă de 37,80 mp și o valoare de inventar în sumă de 209.553,91 lei și teren în proprietate în suprafață indiviză de 9,20 mp, deținute conform HCL nr. 109/2005, pagina nr. 8 și HCL nr. 582/2023, anexa 4.

• Punctul de vedere nr. R96877/24.04.2026 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. R96874/27.04.2026 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. R96865/09.06.2026 cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice permise conform PUD/PUZ/PUG aprobat, din care redăm următorul extras:

„...Regimul juridic:

2. Imobilul, apartament cu două camere și dependințe, în suprafață utilă măsurată+34,90 mp, suprafața măsurată balcon=2,90 mp, suprafața indiviză teren (în proprietate)=9,20 mp, identificat cu nr. cadastral 200823-C1-U82 este proprietatea municipiului Constanța conform înscrisurilor din extras de carte funciară eliberat la cererea nr. 94133 din data de 16.04.2026.

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, împrejmui.*

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 re folosibile 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/alte): 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 datele/documentele deținute în arhiva societății Confort Urban SRL, reiese faptul că blocul E1 situat în municipiul Constanța, str. Topolog nr. 20, a fost construit din fondurile statului în anul 1969.

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, cramă, 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 34,90 mp și balcon în suprafață utilă de 2,90 mp, se va aproba ulterior prin hotărâre a Consiliului Local.

Cota-parte teren ocupat de construcție, în suprafață de 9,20 mp, se va atribui în folosință cumpărătorului pe durata existenței construcției.

Odată cu transferul proprietății asupra imobilului-locuință situat în municipiul Constanța, str. Topolog nr. 20, bl. E1, sc. C, et. 4, ap. 58, 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. Topolog nr. 20, bl. E1, sc. C, et. 4, ap. 58, identificat cu număr cadastral 200823-C1-U82, proprietatea privată a municipiului Constanța, către Obrejeanu Robert-Cristian, în temeiul Legii nr. 85/1992, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

DIRECTOR GENERAL,
Hira Stăre



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

Întocmit,
c.j. Ioana Popescu