



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 298/22.09.2026

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Onești nr. 55, în suprafață utilă de 38,50 mp identificat cu număr cadastral 236160-C1 și teren în suprafață de 65,00 mp identificat cu număr cadastral 236160, proprietatea privată a municipiului Constanța, cu respectarea dreptului de preempțiune al doamnei Manaf Luminița Mădălina

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 236798 / 22.09.2026 în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al societății Confort Urban S.R.L. Constanța, înregistrat sub nr. 14842 / 22.09.2026;

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. 21 la HCL nr. 20/2013 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
- art. 5 din HCL nr. 96/2025 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
- extras din Decizia nr. 376/03.09.2026 a Consiliului de Administrație al societății Confort Urban SRL;
- cererea de cumpărare înregistrată la societatea Confort Urban SRL cu nr. 11107/09.09.2022, prin care chiriașul solicită cumpărarea imobilului situat în municipiul Constanța, str. Onești nr. 55;

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:

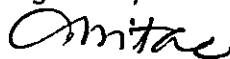
Art. 1 (1) Se aprobă oportunitatea vânzării prin licitație publică a imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Onești nr. 55 în suprafață utilă de 38,50 mp identificat cu număr cadastral 236160-C1 și teren în suprafață de 65,00

mp identificat cu număr cadastral 236160, proprietatea privată a municipiului Constanța, cu respectarea dreptului de preempțiune al doamnei Manaf Luminița Mădălina, conform planului releveu care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate, sunt cele stabilite prin raportul nr. R117347/17.07.2026 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 ședinței ordinare din luna septembrie 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. ~~236/98~~ / 22.09.2026

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Onești nr. 55, în suprafață utilă de 38,50 mp identificat cu număr cadastral 236160-C1 și teren în suprafață de 65,00 mp identificat cu număr cadastral 236160, proprietatea privată a municipiului Constanța, cu respectarea dreptului de preempțiune al doamnei Manaf Luminița Mădălina

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. 21 la HCL nr. 20/2013 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
- art. 5 din HCL nr. 96/2025 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
- extras din Decizia nr. 376/03.09.2026 a Consiliului de Administrație al societății Confort Urban SRL;
- cererea de cumpărare înregistrată la societatea Confort Urban SRL cu nr. 11107/09.09.2022, prin care chiriașul solicită cumpărarea imobilului situat în municipiul Constanța, str. Onești nr. 55;

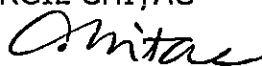
Bunul imobil situat în municipiul Constanța, str. Onești nr. 55 în suprafață utilă de 38,50 mp identificat cu număr cadastral 236160-C1 și teren în suprafață de 65,00 mp identificat cu număr cadastral 236160, aparține domeniului privat al municipiului Constanța și este administrat de societatea Confort 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 Manaf Luminița nr. 99/06.07.2020, modificat, completat și prelungit succesiv până la data de 28.05.2030.

Prețul de vânzare al bunului imobil format din corp C1 în suprafață utilă de 38,50 mp și teren în suprafață totală de 65,00 mp din care 54,00 mp teren construit și 11 teren liber (curte), 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, str. Onești nr. 55, în suprafață utilă de 38,50 mp identificat cu număr cadastral 236160-C1 și teren în suprafață de 65,00 mp identificat cu număr cadastral 236160, proprietatea privată a municipiului Constanța, cu respectarea dreptului de preempțiune al doamnei Manaf Luminița Mădălina.

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. 14842 / 22.09.2026

Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Onești nr. 55, în suprafață utilă de 38,50 mp identificat cu număr cadastral 236160-C1 și teren în suprafață de 65,00 mp identificat cu număr cadastral 236160, proprietatea privată a municipiului Constanța, cu respectarea dreptului de preempțiune al doamnei Manaf Luminița Mădălina

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 236798 / 2026, în calitate de inițiator;

Văzând :

Spațiul cu destinația de locuință situat în municipiul Constanța, str. Onești nr. 55, în suprafață utilă de 38,50 mp identificat cu număr cadastral 236160-C1 și teren în suprafață de 65,00 mp identificat cu număr cadastral 236160, aparține domeniului privat al municipiului Constanța conform HCL nr. 20/2013, anexa nr. 21 și HCL nr. 96/2025 art. 5.

Spațiul este ocupat de către Manaf Luminița Mădălina în baza contractului de închiriere nr. 99/06.07.2020, modificat, completat și prelungit succesiv până la data de 28.05.2030.

Valoarea chiriei este de 243,25 lei/luna, la care se adaugă TVA.

Prin cererea înregistrată la societatea Confort Urban SRL sub nr. 11107/09.09.2022, doamna Manaf Luminița Mădălina 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. Onești nr. 55, a parcurs etapele prevăzute în metodologia de vânzare, respectiv:

- situația juridică a imobilului nr. R213888/19.06.2025, actualizată prin adresa nr. 31190/10.02.2026, 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: Imobilul din str. Onești nr. 55, Corp C1, parter, se identifică potrivit planului releveu, întocmit pentru imobilul în cauză și este în suprafață utilă de 38,50 mp;

- stabilirea apartenenței imobilului la domeniul privat al municipiului Constanța conform HCL nr. 20/18.02.2013, anexa 21, completat și actualizat potrivit art. 5 din HCL nr. 96/31.03.2025;

- valoarea de inventar pentru teren în suprafață de 65 mp (54 mp cu valoare de 71.163,95 lei și 11 mp cu valoare de 14.496,36 lei) și pentru suprafața construită de 54 mp și suprafața utilă de 38,50 mp este de 95.965,39 lei, conform adresei Serviciului contabilitate nr. R126171/23.07.2024;

- verificarea din punct de vedere al notificărilor formulate în conformitate cu prevederile Legii nr.10/2001 conform adresei nr. R31190/10.03.2026 a Serviciului Juridic, din verificările efectuate: „...după denumire stradă și număr stradal respectiv Onești, număr stradal, nr. 55, după care, nou 649, vechi 428, după lot, vechi 9 și conform datelor transmise de către Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu în situația juridică nr. R213888/19.06.2025, NU rezultă înregistrate în evidența informatizată a Serviciului juridic notificări formulate în temeiul Legii nr. 10/2001.”

- verificarea din punct de vedere al litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești - conform adresei nr. R31190/10.03.2026 a Serviciului Juridic: „ Din verificările efectuate după denumire stradă , Onești, număr stradal, nr. 55, după numărul cadastral 236160 NU rezultă înregistrate litigii aflate pe rolul instanțelor de judecată.”

- istoricul de rol fiscal - în evidențele fiscale conform adresei nr. R-T97419-1/08.12.2023 a Serviciului Public de Impozite și Taxe Constanța, la adresa din Constanța, str. Onești nr. 55, figurează înregistrată Primăria municipiului Constanța, cod fiscal 4785631, cu sediul în Constanța, bd. Tomis nr. 51, cu bunul imobil clădire corp C1 - în suprafață construită de 54 mp și teren intravilan în proprietate în suprafață de 65 mp, bunuri deținute conform HCL nr. 20/18.02.2013 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Constanța;

• Punctul de vedere nr. R113660/13.05.2026 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. R113698/12.05.2026 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. R117347/17.07.2026 cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice permise conform PUD/PUZ/PUG aprobat, din care redăm următorul extras:

„...**1. Temei legal:** Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 50/30.01.2012.

2. Regimul juridic:

2. Imobilul, compus din teren și construcții, este proprietatea **MUNICIPIULUI CONSTANȚA** -domeniu privat, conform înscrisurilor din extras de carte funciară nr. 236160 emis la cererea nr. 117787 din data de 11.05.2026.

3. Regimul economic al imobilului:

3.1. Folosința actuală: teren cu suprafața de 194 mp, categoria de folosință-curți construcții, pe care există clădirile C1(locuință parter, Sc=54 mp, Scd=54mp) și C2(locuință parter, Sc=43 mp, Scd=43 mp) și C3(anexa-WC, Sc=2mp).

3.2. Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform P.U.Z. - imobilul se află situat în zona de reglementare urbanistică

ZRL2a3 - subzona cu construcții cuplate sau izolate având regim de înălțime P+1-2, ce se constituie de-a lungul străzilor Onești și Dragoslavelor..

a. Destinații admise (ZRL2a3):

- *locuințe individuale și colective ce pot include după caz spații publice la nivelul parterului și mezaninului;*
- *comerț cu amănuntul;*
- *depozitare produse fără nocivitate,*
- *birouri pentru exercitarea de profesii libere;*
- *avocatură, arhitectură, medicină - în limita a maxim 30% din SC;*
- *sedii administrative firme, companii;*
- *hoteluri, agenții de turism, alimentație publică.*

b. Destinații admise cu condiționări (ZRL2a3):

- *se admit mansardări ale clădirilor, cu condiția ca SCD la nivelul mansardei să fie de maxim 75% din nivelul curent;*
- *toate construcțiile pot avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni ce admit accesul publicului;*
- *se admit activități în care accesul publicului la parterul imobilului nu este admis.*

c. Destinații interzise (ZRL2a3):

- *funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 30% din SC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00;*
- *activități productive poluante;*
- *depozite en-gros;*
- *depozite materiale reciclabile, platforme pre colectare deșeurilor urbane;*
- *spălătorii auto;*
- *stații de carburanți.*

5. Alte date de interes cu privire la vânzarea imobilului (proiecte de investiții/modificări de reglementări urbanistice în curs/altele): *terenul este constrâns de respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare.*

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..*

Totodată, din actele aflate la dosar rezultă că imobilul situat în municipiul Constanța, str. Onești nr. 55, a fost preluat abuziv de stat în baza Decretului nr. 513/1953 prin care statul a trecut în proprietatea sa bunurile și imobilele aparținând cetățenilor bulgari sau considerate proprietăți bulgărești în România, de la Mita Semionova Curteva și Elena Curteva.

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 preemțiune.

(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 Manaf Luminița Mădălina beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea imobilului.

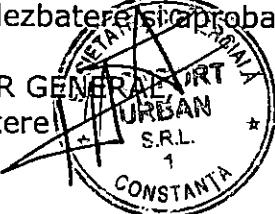
Prețul de vânzare al bunului imobil format din corp C1 în suprafață utilă de 38,50 mp și teren în suprafață totală de 65,00 mp din care 54,00 mp teren construit și 11 teren liber (curte), aprobat ulterior prin hotărâre a Consiliului Local, va fi valoarea cea mai mare dintre valoarea de inventar a bunului 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 îngădit 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 legale în vigoare în materia amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, inclusiv a prevederilor Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, aprobat prin Legea nr. 169/2026, precum și cu obținerea tuturor avizelor, acordurilor, aprobărilor și autorizațiilor prevăzute de lege, după caz 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, str. Onești nr. 55, în suprafață utilă de 38,50 mp identificat cu număr cadastral 236160-C1 și teren în suprafață de 65,00 mp identificat cu număr cadastral 236160, proprietatea privată a municipiului Constanța, cu respectarea dreptului de preemțiune al doamnei Manaf Luminița Mădălina, ce va fi supus spre analiză, dezbateri și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

DIRECTOR GENERAL
Hira Stere


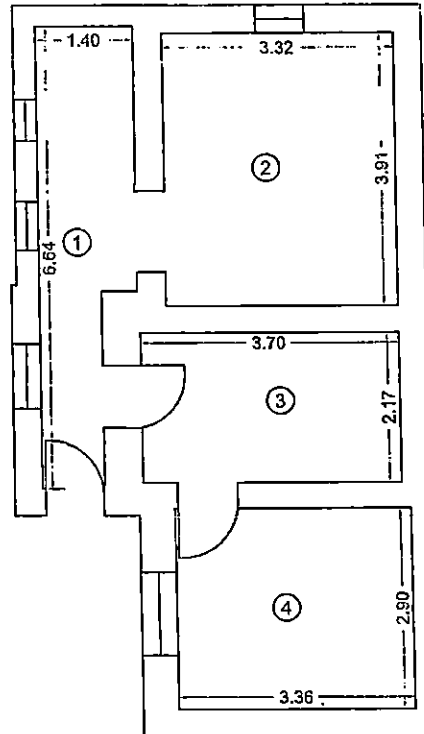
Șef Serviciu Administrare Imobile și Vânzări Locuințe,
Andreea-Măgdalena Bălan

Întocmit,
c.j. Ioana Popescu



RELEVÉU C1-Parter
Scara 1: 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului:
236160		Constanta, Str Onesti Nr. 55



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT ȘEF SERVICIUL CADASTRU
Nr. 213888
Data 11.03.2025
Semnat

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	7.8
2	Camera	13.0
3	Camera	8.0
4	Camera	9.7

Suprafata Utila = 38.5 mp
Suprafata Totala = 38.5 mp

Executant,
BIZIRU CRISTIAN
Certificat de Autorizare
Seria MB nr. 0852/11.08.2009
Categorie B
20.06.2022

Receptionat,
Data, dosar 92599/2022

Alexandra-Stefania Caruceri-Mainte
Semnat digital de Alexandra-Stefania Caruceri-Mainte
Data: 2022.07.18 08:42:59 +03'00'

BIZIRU
CRISTIAN
-STEFAN
Digitally signed
by BIZIRU
CRISTIAN-
STEFAN
Date: 2022.06.21
15:34:29 +03'00'