



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 299/22.09.2026

privind aprobarea oportunității vânzării imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Daciei nr. 6, Corp C2, parter, ap. 2 identificat cu număr cadastral 214460-C2-U1, proprietatea privată a municipiului Constanța, către Moldoveanu Brone, în temeiul Legii nr. 112/1995

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 236 + 89 / 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. 14841 / 22.09.2026;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată;
- 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;
- HCL nr. 109/2005 privind centralizarea „inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța”;
- anexa nr. 49 la HCL nr. 540/2007 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
- anexa nr. 10 la HCL nr. 42/2016 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. 3126/18.03.2022, prin care chiriașul solicită cumpărarea imobilului situat în municipiul Constanța, str. Daciei nr. 6, Corp C2, 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,

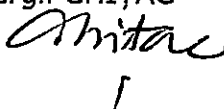
PROPUNE:

Art. 1 (1) Se aprobă oportunitatea vânzării imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Daciei nr. 6, Corp C2, parter, ap. 2, în suprafață utilă de 60,57 mp și beci în suprafață utilă de 9,05 mp, identificat cu număr cadastral 214460-C2-U1, proprietatea privată a municipiului Constanța către Moldoveanu Brone, în temeiul Legii nr. 112/1995, conform planului releveu care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate, sunt cele stabilite prin raportul nr. R117360/17.07.2026 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





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 236789 / 22.09.2026

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Daciei nr. 6, Corp C2, parter, ap. 2 identificat cu număr cadastral 214460-C2-U1, proprietatea privată a municipiului Constanța, către Moldoveanu Brone, în temeiul Legii nr. 112/1995

Văzând prevederile:

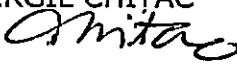
- Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată;
- 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;
 - HCL nr. 109/2005 privind centralizarea „inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța”;
 - anexa nr. 49 la HCL nr. 540/2007 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
 - anexa nr. 10 la HCL nr. 42/2016 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. 3126/18.03.2022, prin care chiriașul solicită cumpărarea imobilului situat în municipiul Constanța, str. Daciei nr. 6, Corp C2, parter, ap. 2,

Bunul imobil situat în municipiul Constanța, str. Daciei nr. 6, Corp C2, parter, ap. 2, în suprafață utilă de 60,57 mp și beci în suprafață utilă de 9,05 mp, identificat cu număr cadastral 214460-C2-U1, 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 Moldoveanu Brone nr. 8254/29.03.1995, modificat, completat și prelungit succesiv până la data de 26.06.2029.

Prețul de vânzare a bunului imobil în suprafață utilă de 60,57 mp și beci în suprafață utilă de 9,05 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. Daciei nr. 6, Corp C2, parter, ap. 2 identificat cu număr cadastral 214460-C2-U1, proprietatea privată a municipiului Constanța, către Moldoveanu Brone, în temeiul Legii nr. 112/1995.

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. 1841/22.09.2026

Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării imobilului cu destinație de locuință situat în municipiul Constanța, str. Daciei nr. 6, Corp C2, parter, ap. 2 identificat cu număr cadastral 214460-C2-U1, proprietatea privată a municipiului Constanța, către Moldoveanu Brone, în temeiul Legii nr. 112/1995

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 236789/22.09.26 în calitate de inițiator;

Văzând :

Spațiul cu destinația de locuință situat în municipiul Constanța, str. Daciei nr. 6, Corp C2, parter, ap. 2, compus din 2 camere și dependințe în suprafață utilă de 60,57 mp, beci în suprafață de 9,05 mp și cotă teren indiviză de 89,77 mp, din care 69,42 mp suprafață construită și 20,35 mp suprafață teren liber curte, aparține domeniului privat al municipiului Constanța conform HCL nr. 109/2005, HCL nr. 540/2007, anexa 49 și HCL nr. 42/2016, anexa 10.

Spațiul este ocupat în baza contractului de închiriere încheiat cu domnul Moldoveanu Brone nr. 8254/29.03.1995, modificat și prelungit succesiv până la data de 26.06.2029.

Valoarea chiriei este de 314,83 lei/lună, la care se adaugă TVA.

Prin cererea de cumpărare înregistrată la societatea Confort Urban SRL cu nr. 3126/18.03.2022, Moldoveanu Brone 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. Daciei nr. 6, Corp C2, parter, ap. 2, a parcurs etapele prevazute în metodologia de vanzare, respectiv:

• situația juridică a imobilului nr. R25591/11.07.2023, actualizată prin adresa nr. R278373/27.03.2026, care cuprinde:

- identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;
- stabilirea apartenenței imobilului la domeniul privat al municipiului Constanța conform HCL nr. 109/2005, HCL nr. 540/2007, anexa 49 și HCL nr. 42/2016, anexa 10;
- valoarea de inventar în sumă de 83.923,42 lei, pentru suprafața apartamentului de 60,57 mp, în sumă de 6.361,60 lei, pentru suprafața beciului de 9,05 mp, în sumă de 50.907,67 lei pentru suprafața de teren de 231 mp și în sumă de 10.551,02 lei pentru suprafața de teren de 47 mp, conform adresei nr. R26329/16.02.2026;
- 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. R278373/13.03.2026.

– istoricul de rol fiscal – în evidențele fiscale conform adresei nr. R-T44699-09.05.2022 a Serviciului Public de Impozite și Taxe Constanța, la adresa din Constanța, Daciei nr. 6, figurează înregistrată Primăria municipiului Constanța, cod fiscal 4785631, cu sediul în Constanța, bd. Tomis nr. 51, cu construcția Corp C2, ap. nr. 2, parter, compus din beci în suprafață de 5,74 mp, beci în suprafață de 3,31 mp și o suprafață utilă totală de 60,57 mp, din care: cameră = 15,39 mp, cameră = 13,10 mp, bucătărie = 21,78 mp, antreu = 4,41 mp și baie 5,89 mp, cu construcția C4, ap. nr. 4, parter, cu o suprafață utilă de 35,07 mp, din care: hol = 4,86 mp, baie = 1,47 mp, cameră = 11,57 mp, cameră 16,11 mp și wc = 1,06 mp și cu teren intravilan în proprietate în suprafață de 278,00 mp, deținute conform HCL nr. 109/2005, HCL nr. 540/2007, anexa 49 și HCL nr. 42/2016, anexa 10.

• Punctul de vedere nr. R113680/13.05.2026 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. R113708/18.05.2026 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. R117360/17.07.2026 cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice permise conform PUD/PUZ/PUG aprobat, din care redăm următorul extras:

„....Regimul juridic:

2. Imobilul, compus din teren și construcții, este proprietatea municipiului Constanța-domeniu privat, conform înscrisurilor din extras de carte funciară nr. 214460-C2-U1 emis la cererea nr.117788 din data de 11.05.2026.

3. Regimul economic al imobilului:

3.1. Folosința actuală: apartament cu 2 camere + dependințe, suprafața utilă măsurată =60,57mp, cota teren indiviză=89,77 mp, suprafața beci=5,74 mp, suprafața beci=3,31 mp.

3.2. Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform PUG - imobilul se află în zona de reglementare urbanistică ZRL2b.

a. Destinații admise (ZRL2b):

– *locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;*

– *funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC.*

b. Destinații admise cu condiționări (ZRL2b):

– *se admite mansardare clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii.*

c. Destinații interzise (ZRL2b):

– *funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, și/sau produc*

poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en-gros; depozitări de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

5. Alte date de interes cu privire la vânzarea imobilului (proiecte de investiții/modificări de reglementări urbanistice în curs/altele): modificarea construcției existente poate fi realizată cu respectarea legislației aplicabile și a 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.,,

Din actele aflate la dosar rezultă că imobilul situat în municipiul Constanța, str. Daciei nr. 6, a fost preluat abuziv de stat în baza Decretului nr. 92/1950 pentru naționalizarea unor imobile, poziția 137, de la numitul Tipuriță Vasile, fost proprietar al imobilului.

Conform prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, intrată în vigoare de la data de 28 ianuarie 1996, în speță ale art. 9:

„(1) Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului.

(2) De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupa spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit.

(3) În cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate, la încheierea contractului se va achita un avans de minimum 30% din prețul apartamentului. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor esalona pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobânda reprezentind jumătate din dobânda de referința stabilită anual de Banca Națională a României.

(4) Ținerii căsătoriți, în vârstă de până la 30 de ani, precum și persoanele trecute de 60 de ani vor plăti un avans de 10%, iar plata în rate lunare se eşalonează pe o perioadă de maximum 20 de ani.

(5) Comisionul convenit unităților specializate care evaluează și vînd apartamente este de 1% din valoarea acestora.

(6) Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuința proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

(7) Chiriașii care nu dispun de posibilități materiale pentru a cumpăra apartamentul în care locuiesc pot sa ramina în continuare în spațiul locativ respectiv, plătiind chiria stabilită prin lege. ”

Potrivit prevederilor HG nr. 20/1996, în speță ale art. 6 : „Dreptul de a cumpara apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.”

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;”

Având în vedere dispozițiile legale invocate și analiza acestora, apreciem că sunt îndeplinite condițiile legale pentru realizarea vânzării în temeiul Legii nr. 112/1995.

Prețul de vânzare a bunului imobil în suprafață utilă de 60,57 mp și beci în suprafață de 9,05 mp, se va aproba ulterior prin hotărâre a Consiliului Local.

Pentru terenul-curte liberă în suprafață de 20,35 mp, situat în Constanța, str. Daciei nr. 6, Corp C2, parter, ap. 2, se va încheia contract de închiriere între societatea Confort Urban S.R.L. și domnul Moldoveanu Brone iar cota-parte teren ocupat de construcție, în suprafață de 69,42 mp mp, se va atribui în folosință cumpărătorului pe durata existenței construcției.

Odată cu transferul proprietății asupra imobilului-locuință situat în municipiul Constanța, str. Daciei nr. 6, Corp C2, parter, ap. 2, 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. Daciei nr. 6, Corp C2, parter, ap. 2 identificat cu număr cadastral 214460-C2-U1, proprietatea privată a municipiului Constanța, către Moldoveanu Brone, în temeiul Legii nr. 112/1995, ce va fi supus spre analiză, dezbateri și aprobare plenului Consiliului local al Municipiului Constanța.

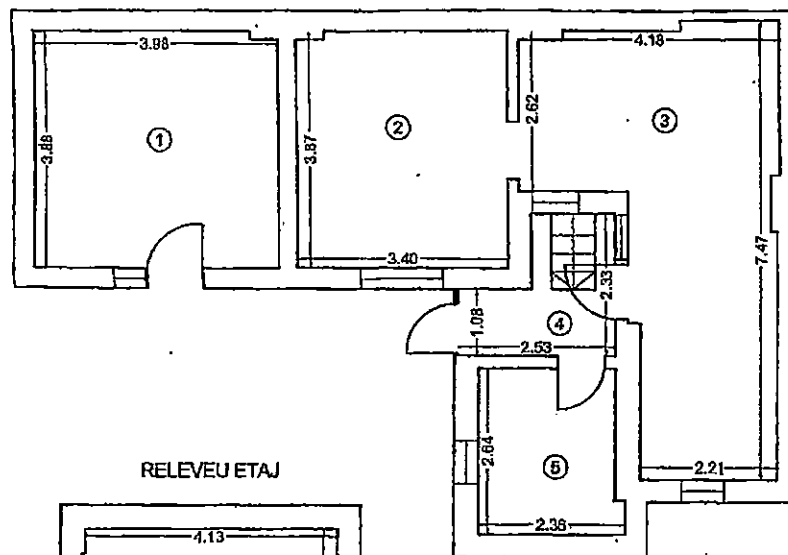
DIRECTOR GENERAL
Hira Scara



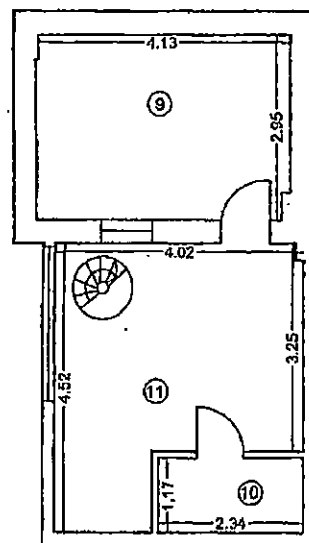
Șef Serviciu Administrare Imobile și Vânzări Locuințe,
Andreea-Magdalena Bălan

Întocmit,
c.j. Ioana Popescu

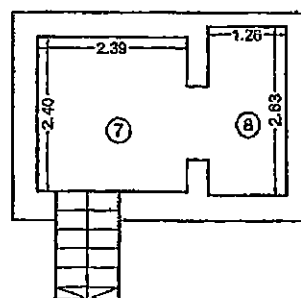
RELEVEU PARTER



RELEVEU ETAJ



RELEVEU BECI



RELEVEU C2

Scara 1: 100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata utila (mp)	Adresa imobilului:
		Constanta, Strada Daciei nr. 6, Corp C2

Parter

Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	15.36
2	Camera	13.10
3	Bucatarie	21.78
4	Antreu	4.41
5	Baie	5.89
Suprafata Utila = 60.57 mp		
7	Beci	5.74
8	Beci	3.31

Suprafata Totala = 69.63mp

Etaj - Constructie edificata fara forme legale

9	Camera	12.10
10	Baie	2.74
Suprafata Utila = 14.84 mp		
11	Terasa	14.31

Suprafata Totala = 29.15 mp

PRIMA-MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

PREZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 139185

Data 03.07.2016 Data, Semnatura

