



Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, ce va fi supus spre analiză, dezbatere și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța

Având în vedere prevederile legii nr.52/2003 "privind transparența decizională în administrația publică", republicată, precum și prevederile OUG nr.57/03.07.2019 privind codul administrativ, ale Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, a legilor privind privatizarea societăților comerciale și cele pentru accelerarea privatizării, se impune modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța.

Înainte de a fi prezentat spre dezbatere și aprobare Consiliului local, în conformitate cu prevederile art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, poate fi consultat pe site-ul instituției www.primaria-constanta.ro, la secțiunea "Interes public – Transparența decizională (Legea 52/2003) –consultări publică", aspecte aduse la cunoștința opiniei publice prin publicarea unui anunț în două ziare locale. La elaborarea formei finale a proiectului de hotărâre se va ține cont de propunerile și recomandările primite din partea tuturor celor interesați.

Prezentul proiect de hotărâre este elaborat în concordanță cu actualele prevederi ale codului administrativ, în baza legilor speciale (Legea nr.112/1995, Legea nr.85/1992, Decretul-lege nr.61/1990, Legea nr.90/2003, Legea nr.346/2004, Legea nr.341/2004), a legilor privind privatizarea societăților comerciale și cele pentru accelerarea privatizării, a legilor proprietății (Legea nr.10/2001, Legea nr.18/1991 etc.), Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, ale Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, precum și ale Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată.

Din acest punct de vedere, în interpretarea articolelor legiuitorului cu privire la activitatea de vânzare (art.363-364 din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ), a cazuisticii și în lipsa normelor de aplicare ale OUG nr.57/2019, se impune actualizarea procedurii de vânzare, prin modificarea și completarea prevederilor HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța.

Modificările și completările vizează înlocuirea unor sintagme din cuprinsul HCL nr.293/2021, astfel încât noul proiect să aducă claritate juridică și predictibilitate administrativă, astfel:

I.1. Art.2. din HCL nr.293/2021 cu următorul cuprins:

"Fac obiectul prezentei hotărâri bunurile imobile care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) constituie proprietate privată a municipiului Constanța;

- b) au situația juridică clarificată;*
 - c) sunt dificil de valorificat prin natura lor și inapte de a fi folosite în vederea satisfacerii oricărui interes public/realizării oricărui proiect de interes public.*
- (2) Vânzarea bunurilor imobile prevăzute la alin.(1), pentru care există cel puțin o cerere de cumpărare, este supusă aprobării Consiliului local, care va aproba vânzarea imobilului în funcție de legislația aplicabilă, caietul de sarcini, după caz, precum și raportul de evaluare ce stabilește prețul minim de vânzare în baza reglementărilor și funcțiunilor urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism."*

Se va modifica în sensul:

Art.2. "(1) Fac obiectul prezentei hotărâri bunurile imobile care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) constituie proprietate privată a municipiului Constanța;*
 - b) au situația juridică clarificată;*
 - c) la momentul vânzării nu fac parte dintr-un proiect de utilitate publică, indiferent de natura acestuia;*
- (2) Vânzarea bunurilor imobile terenuri și/sau construcții prevăzute la alin.(1), se poate face la inițiativa vânzătorului precum și în situația în care există o cerere de cumpărare și este supusă aprobării Consiliului local, care va aproba vânzarea imobilului în funcție de legislația aplicabilă, caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, după caz, precum și raportul de evaluare ce stabilește prețul minim de vânzare în baza reglementărilor și funcțiunilor urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism."*

Propunerea de modificare a sintagmei menționată la lit.c) urmărește să clarifice și să flexibilizeze cadrul legal și administrativ privind identificarea și valorificarea bunurilor imobile ale municipiului Constanța, în special în contextul vânzării acestora.

Formularea actuală este vagă, subiectivă și interpretabilă, utilizând termeni precum "*dificil de valorificat*" și "*inapte de a fi folosite*", care pot conduce la interpretări variate și pot complica procesul decizional.

Noua formulare propusă oferă un criteriu obiectiv și verificabil: "*la momentul vânzării nu fac parte dintr-un proiect de utilitate publică, indiferent de natura acestuia*". Acest fapt asigură transparență și predictibilitate în gestionarea patrimoniului public întrucât în loc să se axeze pe o evaluare generală și statică privind "*valorificarea*" sau "*aptitudinea*" bunului, noua formulare se raportează direct la utilitatea concretă a bunului în momentul vânzării, ceea ce permite o gestiune dinamică și eficientă a patrimoniului.

În practica administrativă, termenii din formularea veche au generat întârzieri sau refuzuri în procesul de valorificare, deoarece era dificil de demonstrat în mod clar "*inaptitudinea*" pentru orice proiect de interes public. Noua formulare limitează interpretarea la un fapt concret: bunul este sau nu este inclus într-un proiect public, permițând luarea unor decizii eficiente și conforme cu realitatea urbanistică și de dezvoltare. Prin urmare, se respectă dreptul autorității locale de a decide asupra bunurilor din proprietatea privată a municipiului, atât timp cât acestea nu sunt afectate de un proiect de interes public.

Astfel, se elimină riscul ca bunuri care nu sunt utile comunității, dar care nu pot fi "*dovedite*" ca inapte, să rămână blocate în patrimoniul public.

În concluzie, modificarea propusă aduce transparență, eficiență și siguranță juridică în procesul de valorificare a patrimoniului privat al municipiului Constanța. Ea înlocuiește o formulare vagă și greu de aplicat cu una obiectivă, verificabilă și în acord cu bunele practici administrative și principiile de drept public.

De asemenea, o altă modificare vizează ca procedura de vânzare să poată fi

demarată și la inițiativa municipalității, nu doar în situația existenței unei cereri formulate de către o persoană interesată.

I.2. Modificarea art.4 lit.c) din Anexa la HCL nr.293/2021 a fost determinată de considerentele anterior menționate.

I.3. Art.4. din HCL nr.293/2021 cu următorul cuprins:

"Art.4. (1) Prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori, persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului...."

Se va completa în sensul:

" Art.4. (1) Prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori, persoane fizice sau juridice, autorizați în condițiile legii și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului; prețul încasat din vânzare se va face venit la bugetul local și se va constitui într-un cont distinct, din care vor fi finanțate proiecte de dezvoltare.

...."

Propunerea de modificare constă în actualizarea prevederilor HCL nr.293/2021 în conformitate cu noile prevederile ale codului administrativ, precum și o clarificare cu privire la destinația sumelor rezultate din vânzarea bunurilor imobile terenuri și/sau clădiri, care vor finanța proiectele de dezvoltare inițiate de municipiul Constanța.

I.4. Art.6. din Anexa la HCL nr.293/2021 cu următorul cuprins:

"Art.6. Procedura de vânzare va parcurge următoarele etape:

...

b. elaborarea situației juridice a bunului imobil în vederea vânzării, care va cuprinde:

- identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;*
- stabilirea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța și menționarea titularilor dreptului de administrare, atunci când este cazul;*
- descrierea bunului imobil (starea în care se află la momentul identificării), evidențierea eventualelor sarcini și natura acestora;*
- valoarea de inventar a bunului imobil;*
- punct de vedere patrimonial, al Direcției generale urbanism și patrimoniu și al Direcției Dezvoltare și Fonduri Europene, cu privire la oportunitatea înstrăinării din proprietatea privată a municipiului Constanța a imobilului solicitat spre cumpărare în raport de gradul de dificultate al valorificării acestuia și costurile generate prin menținerea în patrimoniu, respectiv în raport de posibilitatea/imposibilitatea utilizării acestuia pentru satisfacerea oricărui interes public/realizarea oricărui proiect de interes public;*
- verificarea din punct de vedere al notificărilor și litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești și a hotărârilor judecătorești definitive/irevocabile;*
- istoricul de rol fiscal, a debitelor la bugetul local,*
 - Direcția generală urbanism și patrimoniu*
 - Direcția Dezvoltare și Fonduri Europene*
 - Birou legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății,*
 - Serviciul public de impozite, taxe și alte venituri la bugetul local Constanța*

c. raport cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice permise, conform PUD/PUZ/PUG aprobat ce va cuprinde și punctul de vedere urbanistic cu privire la imobilul solicitat spre cumpărare;

- Direcția generală urbanism și patrimoniu,

-punct de vedere al serviciilor de specialitate cu privire la includerea bunului imobil vizat de cererea de cumpărare în Registrul spațiilor verzi, respectiv cu privire la aptitudinea bunului imobil de a fi folosit pentru satisfacerea unui interes public/realizarea unui proiect de interes public;

-Direcția generală urbanism și patrimoniu,

- Direcția generală gestionare servicii publice,

- Direcția dezvoltare și fonduri europene,

...."

Se va modifica în sensul:

"Art.6. Procedura de vânzare va parcurge următoarele etape:

.....

b. elaborarea situației juridice a bunului imobil în vederea vânzării, care va cuprinde:

-identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;

-stabilirea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța și menționarea titularilor dreptului de administrare, atunci când este cazul;

-descrierea bunului imobil (starea în care se află la momentul identificării), evidențierea eventualelor sarcini și natura acestora;

-valoarea de inventar a bunului imobil; valoarea de inventar a bunului imobil;

-verificarea din punct de vedere al notificărilor și litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești și a hotărârilor judecătorești definitive/irevocabile;

-istoricul de rol fiscal, a debitelor la bugetul local,

-Direcția generală urbanism și patrimoniu

- Serviciul Juridic

- Serviciul public de impozite, taxe și alte venituri la bugetul local Constanța

c. raport cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice permise, conform PUD/PUZ/PUG;

- Direcția generală urbanism și patrimoniu,

d.adresă formulată de către serviciile de specialitate cu privire la includerea bunului imobil vizat de cererea de cumpărare în Registrul spațiilor verzi, precum și în proiectele de interes public existente, indiferent de natura acestora, după caz.

-Direcția generală urbanism și patrimoniu,

- Direcția servicii publice,

- Direcția strategii și fonduri europene,

....."

În temeiul prevederilor Codului administrativ, aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, și al principiilor de legalitate, eficiență și claritate în actul administrativ, modificarea se justifică astfel:

-existența unei neconformități cu cadrul legal aplicabil privind competențele structurilor funcționale întrucât introduce o sarcină de exprimare a *"punctului de vedere patrimonial"* din partea direcțiilor de specialitate ale aparatului de specialitate al primarului, fără o clară fundamentare legală în Codul administrativ care să stabilească obligativitatea sau temeiul acestei opinii în procesul de valorificare a bunurilor;

-art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b) din Codul administrativ stabilește că gestiunea bunurilor proprietate privată se realizează prin hotărâre a Consiliului local, în baza documentațiilor întocmite de aparatul de specialitate, însă nu condiționează

luarea deciziei de existența unei evaluări asupra *"oportunității"* de acest tip. Aceasta este o atribuție eminamente deliberativă, aparținând Consiliului local;

-exprimarea unei neclarități terminologice determină riscul unor interpretări subiective cu privire la termenii imprecis definiți, precum *"grad de dificultate al valorificării"*, *"costuri generate prin menținerea în patrimoniu"* sau *"interes public"*, întrucât termenii nu au corespondent normativ direct în Codul administrativ și pot conduce la interpretări arbitrare, lipsite de obiectivitate, în procesul de analiză;

-această lipsă de claritate contravine principiului transparenței și previzibilității actului administrativ, consacrat de art. 6 din Codul administrativ;

-modificarea este necesară și pentru eficientizarea procesului administrativ în sensul simplificării procedurii de valorificare a bunurilor, fără a afecta analiza juridică sau urbanistică preexistentă.

I.5. Modificarea art.16 din Anexa la HCL nr.293/2021 vizează alinierea prevederilor metodologiei de vânzare la prevederile Codului Administrativ prin eliminarea ponderilor impuse în mod unitar tuturor vânzărilor prin licitație publică, vânzătorul urmând a aprecia de la caz la caz nivelul ponderilor aplicate fiecărui criteriu.

II. Denumirile structurilor implicate în procedura de vânzare, care au suferit modificări, vor fi actualizate prin procedurile de lucru.

III. Sintagma *"regii autonome și societăți comerciale"* din întreg cuprinsul prevederilor HCL nr.293/2021 se va înlocui cu sintagma *"societăți comerciale"*.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul art.136 alin.(8) lit.b) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, ce va fi supus spre analiză, dezbatere și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

Director executiv,
Oana MARTIN

Șef serviciu,
Monica HAGI

Serviciul Juridic,

C.j. _____

Întocmit,
Insp. Camelia MOCANU



REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, ce va fi supus spre analiză, dezbatere și aprobare plenului consiliului local al municipiului Constanța

Având în vedere prevederile:

- Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

În interpretarea articolelor legiuitorului cu privire la activitatea de vânzare (art.363 - 364 din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare), a cazuisticii și în lipsa normelor de aplicare ale OUG nr.57/2019, se impune actualizarea procedurii de vânzare, prin modificarea și completarea prevederilor HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța

Modificările vizează înlocuirea sau eliminarea unor sintagme din cuprinsul HCL nr.293/2021, astfel încât noul proiect să aducă claritate juridică și predictibilitate administrativă.

Denumirile structurilor implicate în procedura de vânzare, care au suferit modificări, vor fi actualizate prin procedurile de lucru.

Prezentul proiect de hotărâre are în vedere, vânzarea prin licitație publică a imobilelor, cu respectarea principiului garantării tratamentului egal și nediscriminatoriu și al asigurării transparenței și integrității procesului de vânzare a imobilelor proprietate privată a municipiului Constanța, cu respectarea excepției indicată în art.364 din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ.

Prețul minim de vânzare va fi stabilit în conformitate cu prevederile art.363 alin. (6) și (7) din OUG nr.57/2019 și se va face venit la bugetul local, într-un cont distinct, din care vor fi finanțate proiectele de dezvoltare ale municipiului Constanța.

În temeiul art.136 alin.(1) și alin.(8) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța.

PRIMAR,
Vergil CHIȚAC



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. ____/_____
pentru pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea
metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului
Constanța

Primarul Municipiului Constanța, Vergil CHIȚAC, în baza prerogativelor
stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare
nr. ____/_____, în calitate sa de Inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a
domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, înregistrat sub
nr.132903/17.06.2025;

În conformitate cu prevederile:

- art.363-364 din OUG nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu
modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică,
republicată;
- 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.571/2023 privind aprobarea organigramei și statului de funcții al
aparaturii de specialitate al primarului Municipiului Constanța;
- HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor
imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- HCL nr.240/2025 privind aprobarea fuziunii prin absorbție a societății
Administrația Fondului Imobiliar S.R.L. de către societatea Confort Urban S.R.L.;

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.I. La articolul 1, alineatul (1) din HCL nr.293/2021 se modifică și va avea
următorul cuprins:

"(1) Prezenta hotărâre reglementează în mod unitar procedura de vânzare a
bunurilor imobile terenuri și/sau construcții proprietate privată a municipiului
Constanța".

Art.II. Articolul 2 din HCL nr.293/2021 se modifică și va avea următorul
cuprins:

"Art.2. (1) Fac obiectul prezentei hotărâri bunurile imobile care îndeplinesc cumulativ

următoarele condiții:

- a) constituie proprietate privată a municipiului Constanța;
- b) au situația juridică clarificată;
- c) la momentul vânzării nu fac parte dintr-un proiect de utilitate publică, indiferent de natura acestuia;

(2) Vânzarea bunurilor imobile terenuri și/sau construcții, se poate face la inițiativa vânzătorului, precum și în situația în care există o cerere de cumpărare și este supusă aprobării Consiliului local, care va aproba vânzarea imobilului în funcție de legislația aplicabilă, caietul de sarcini, fișa de date a procedurii după caz, precum și raportul de evaluare ce stabilește prețul minim de vânzare în baza reglementărilor și funcțiunilor urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism."

Art.III. La articolul 4, alineatul (1) din HCL nr.293/2021 se modifică și va avea următorul cuprins:

"(1) Prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului; prețul încasat din vânzare se va face venit la bugetul local și se va constitui într-un cont distinct, din care vor fi finanțate proiecte de dezvoltare."

Art.IV. La articolul 2, litera g) din Anexa la HCL nr.293/2021 Metodologia de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța se modifică și va avea următorul cuprins:

"g) constructor de bună credință - atât constructorul care, la data realizării construcției, era înscris ca proprietar al imobilului în cartea funciară, cât și acela care se întemeiază pe un mod de dobândire nesupus înscrierii în cartea funciară, dacă, în ambele situații, nu rezultă din cartea funciară și nu a cunoscut pe nicio altă cale viciul titlului său. Dispozițiile anterioare sunt aplicabile și constructorului care se întemeiază pe un drept de suprafață sau pe orice alt drept care, potrivit legii, îi permite ca realizând o construcție pe terenul altuia, să devină proprietarul acesteia. Nu este de bună-credință constructorul care a construit în lipsa sau cu nerespectarea autorizațiilor cerute de lege."

Art.V. Articolul 4 din Anexa la HCL nr.293/2021 Metodologia de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța se modifică și va avea următorul cuprins:

"Art.4. Nu pot face obiectul vânzării, bunurile imobile care:

- a) fac obiectul unei cereri de reconstituire a dreptului de proprietate formulate în baza legislației în vigoare privind legile proprietății;
- b) fac obiectul unor litigii existente pe rolul instanțelor de judecată;
- c) la momentul vânzării fac parte dintr-un proiect de utilitate publică, indiferent de natura acestuia;
- d) fac parte din domeniul public al municipiului Constanța;
- e) sunt incluse în Registrul spațiilor verzi;
- f) au destinații speciale în conformitate cu prevederile Legii nr.18/1991, art.2."

Art.VI. La articolul 5, alineatul (1) și alineatul (2), literele a), b), c) și d) din Anexa la HCL nr.293/2021 Metodologia de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța se modifică și vor avea următorul cuprins:

"(1) Orice persoană fizică sau juridică interesată poate formula o cerere de cumpărare a unui bun imobil din domeniul privat al municipiului Constanța, cerere ce va fi înregistrată și analizată de către compartimentele cu atribuții din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Constanța sau de către

administratorul bunurilor imobile”;

”(2) Cererea de cumpărare va fi însoțită de următoarele documente:

- a) plan de situație întocmit de o persoană fizică/juridică autorizată, în coordonate Stereo 70, pe suport analogic și digital (pentru teren și/sau construcție), după caz;
- b) plan de încadrare în zonă, cu poziționarea bunului imobil, la scara 1:500 la 1:5000, pentru care a fost formulată cerere de cumpărare, întocmit în raport cu vecinătățile existente într-o limită de 50 m de jur împrejurul acestuia, în care să fie evidențiate cel puțin funcțiunile și regimul de înălțime, dar și orice alte date de interes pentru proprietățile existente în acest perimetru (pentru teren și/sau construcție), după caz;
- c) fotografiile ale bunului imobil solicitat spre cumpărare, în raport cu vecinătățile acestuia (pentru teren și/sau construcție), după caz;
- d) copie după actele de proprietate ale construcției deținute cu titlu valabil, după caz”;

Art.VII. La articolul 6, literele b), c), d) și h) din Anexa la HCL nr.293/2021 Metodologia de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța se modifică și vor avea următorul cuprins:

” b) elaborarea situației juridice a bunului imobil în vederea vânzării, care va cuprinde:

- identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;
- stabilirea apartenenței la domeniul privat al municipiului Constanța și menționarea titularilor dreptului de administrare, atunci când este cazul;
- descrierea bunului imobil (starea în care se află la momentul identificării), evidențierea eventualelor sarcini și natura acestora;
- valoarea de inventar a bunului imobil; valoarea de inventar a bunului imobil;
- verificarea din punct de vedere al notificărilor și litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești și a hotărârilor judecătorești definitive/irevocabile;
- istoricul de rol fiscal, a debitelor la bugetul local,

-Direcția generală urbanism și patrimoniu

- Serviciul Juridic

- Serviciul public de impozite, taxe

și alte venituri la bugetul local Constanța”;

”c) raport cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate, conform PUD/PUZ/PUG;

- Direcția generală urbanism și patrimoniu”;

”d) adresă formulată de către serviciile de specialitate cu privire la includerea bunului imobil vizat de cererea de cumpărare în Registrul spațiilor verzi, precum și în proiectele de interes public existente la momentul vânzării, indiferent de natura acestora, după caz.

-Direcția generală urbanism și patrimoniu,

- Direcția servicii publice,

- Direcția strategii și fonduri europene”;

”h) emiterea certificatului de urbanism pentru bunul imobil, conform PUD/PUZ/PUG aprobat, cu valabilitate minim 12 luni;

- Direcția generală urbanism și patrimoniu, Serviciul autorizări construcții”.

Art.VIII. Articolul 16 din Anexa la HCL nr.293/2021 Metodologia de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța se modifică și va avea

următorul cuprins:

" Art.16 (1) Criteriile de atribuire a contractului și ponderile acestora:

- a) cel mai mare preț oferit;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților (dovedită prin extrase bancare sau alte înscrisuri oficiale care să certifice deținerea contravalorii prețului minim al licitației;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului supus procedurii de vânzare;

(2) Ponderea fiecărui criteriu este de până la 40%, suma acestora acestora nu trebuie să depășească 100% și se stabilește prin documentația de atribuire".

Art.IX. La articolul 23, alineatul (3) din Anexa la HCL nr.293/2021 Metodologia de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța se modifică și va avea următorul cuprins:

"(3) Etapele premergătoare vânzării în baza legilor speciale, cu excepția vânzărilor stabilite prin hotărâri ale instanțelor judecătorești sunt cele prevăzute la art.6 lit.a)

- k), și vor continua astfel:

l) încheierea procesului verbal de vânzare, între cumpărător și societăți comerciale, pentru stabilirea modalității de plată a prețului, integral sau în rate, în condițiile prevăzute de legile aplicabile, după caz;

-societăți comerciale

-Cumpărător

m) plata avansului sau a întregului preț de vânzare, inclusiv a TVA-ului datorat conform prevederilor Codului fiscal, se va face înainte de semnarea contractului de vânzare în formă autentică, în termen de 10, respectiv 30 de zile calendaristice de la încheierea procesului verbal de vânzare;

-societăți comerciale

-Cumpărător

n) încheierea actului de vânzare, în formă autenticată.

-societăți comerciale

-Consilier juridic

-Direcția generală urbanism și patrimoniu

-Direcția Financiară

-Primar

-Cumpărător

-Notar public"

Art.X. Articolul 24, litera iv) din Anexa la HCL nr.293/2021 Metodologia de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța se modifică și va avea următorul cuprins:

" iv) o dobândă conform legislației în vigoare aplicată la soldul datorat în euro";

Art.XI. În cuprinsul HCL nr.293/2021 și Anexa la HCL nr.293/2021 Metodologia de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, sintagma"regii autonome/societăți comerciale/RAEDPP Constanța" se va înlocui cu sintagma"societăți comerciale cu capital integral și/sau parțial al autorității locale/administratorul bunurilor imobile".

Art.XII. În tot cuprinsul HCL nr.293/2021 și Anexa la HCL nr.293/2021 Metodologia de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța sintagma "bunuri imobile" se va înlocui cu "bunuri imobile terenuri și/sau

construcții”.

Art.XIII. Celelalte prevederi ale HCL nr.293/2021 rămân neschimbate.

Art.XIV. Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna _____ 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța și 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
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA ACTIVITĂȚI ECONOMICE
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC ȘI
PRIVAT
NR.132905/17.06.2025

Notă de fundamentare
la proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea HCL
nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor
imobile proprietate privată a municipiului Constanța

Prin prezenta, supunem atenției, spre dezbateră și analiză proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța.

Prezentul proiect de hotărâre este elaborat în concordanță cu actualele prevederi ale codului administrativ, în baza legilor speciale (Legea nr.112/1995, Legea nr.85/1992, Decretul-lege nr.61/1990, Legea nr.90/2003, Legea nr.346/2004, Legea nr.341/2004), a legilor privind privatizarea societăților comerciale și cele pentru accelerarea privatizării, a legilor proprietății (Legea nr.10/2001, Legea nr.18/1991 etc.), Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, ale Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, precum și ale Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată.

Potrivit prevederilor art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, sunt stabilite reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat, după cum urmează:

- (1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*
- (2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.*
- (3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.*
- (4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.*
- (5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.*
- (6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.*
- (7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de*

evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

(8) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Articolul 364

Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.

Din acest punct de vedere, în interpretarea articolelor legiuitorului cu privire la activitatea de vânzare (art.363 - 364 din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ), a cazuisticii și în lipsa normelor de aplicare ale OUG 57/2019, se impune actualizarea procedurii de vânzare, prin modificarea și completarea prevederilor HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța.

Astfel Consiliul local va aproba vânzarea bunurilor imobile în funcție de legislația aplicabilă, caietul de sarcini, fișa de date a procedurii ce cuprinde instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare prin licitație publică, stabilirea garanției și taxei de participare după caz, precum și raportul de evaluare ce stabilește prețul minim de vânzare în baza reglementărilor și funcțiunilor urbanistice, atât la inițiativa vânzătorului cât și în situația în care există o cerere de cumpărare.

Modificările vizează înlocuirea sau eliminarea unor sintagme din cuprinsul HCL nr. 293/2021, astfel încât noul proiect să aducă claritate juridică și predictibilitate administrativă.

Denumirile structurilor implicate în procedura de vânzare, care au suferit modificări, vor fi actualizate prin procedurile de lucru.

În vederea conturării formei finale a proiectului de hotărâre care vizează modificarea HCL nr.293/2021 s-a avut în vedere practica curentă în activitatea de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al municipiului Constanța.

Prezentul proiect de hotărâre are în vedere, vânzarea prin licitație publică a imobilelor, cu respectarea principiului garantării tratamentului egal și nediscriminatoriu și al asigurării transparenței și integrității procesului de vânzare a imobilelor proprietate privată a municipiului Constanța, cu respectarea excepției indicată în art.364 din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ.

Prețul minim de vânzare va fi stabilit în conformitate cu prevederile art.363 alin. (6) și (7) din OUG 57/2019 și se va face venit la bugetul local, într-un cont distinct, din care vor fi finanțate proiectele de dezvoltare ale municipiului Constanța.

Proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, se publică în vederea consultării publice, pentru o perioadă de 30 de zile, fiind îndeplinită procedura prevăzută de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

Astfel, prin raportare la:

- solicitările cetățenilor privind cumpărarea bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța,
- îmbunătățirea aspectului urban al zonelor orașului în strânsă corelare cu

regulamentele de urbanism specifice acestora,

- necesitatea valorificării prin vânzare a bunurilor imobile în vederea atragerii de fonduri către bugetul local pentru proiectele de dezvoltare ale municipality, cât și prin încasarea de impozite și taxe,

în considerarea atribuțiilor specifice Consiliului local instituite prin Codul administrativ, aprobat prin OUG nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare,

supunem spre analiză și dezbateră proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța.

Director executiv,
Oana MARTIN



APROB,
Primar
Verol CHITAC

STUDIU DE IMPACT

Proiect de hotărâre pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța

Secțiunea 1 Motivul emiterii actului administrativ

Modificarea metodologiei de vânzare aprobată prin HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, vizează:

- conformarea metodologiei de vânzare la dispozițiile Codului administrativ aprobat prin OUG nr.57/2019 privind codul administrative, cu modificările și completările ulterioare,
- clarificarea rolurilor și competențelor structurilor implicate în procedura de vânzare,
- evitarea ambiguităților și redundanțelor,
- eficientizarea procesului de gestionare și valorificare a patrimoniului privat al Municipiului Constanța,
- respectarea principiilor legalității, transparenței și buneii administrări a patrimoniului local.

Secțiunea a 2-a Impactul economico-social al proiectului de hotărâre

Beneficiarii acestui act administrativ sunt autoritățile administrației publice locale, persoanele fizice și juridice implicate în procedura de vânzare.

Secțiunea a 3-a Impactul financiar asupra bugetului local

Adoptarea proiectului de hotărâre pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, va crea cadrul legal necesar pentru încasarea de venituri suplimentare la bugetul local, din care vor fi finanțate proiectele de dezvoltare ale municipiului Constanța

Secțiunea a 4-a Efectele proiectului de act administrativ asupra legislației în vigoare

Proiectul de act administrativ transpune în practică prevederile OUG nr.57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale legilor speciale din domeniul vânzării locuințelor, a privatizării, ale sediilor partidelor politice sau privind recunoștința

pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977.

Secțiunea a 5-a
Efectele proiectului de act administrativ asupra mediului

Nu este cazul.

Secțiunea a 6-a
Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act administrativ

Se vor respecta prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, prin:

-consultare publică prin intermediul: site-ului Primăriei municipiului Constanța, publicare anunț în mass media locală, afișare la sediul propriu din bd. Tomis, nr.51.

Secțiunea a 7-a
Măsurile de implementare

După aprobarea proiectului de hotărâre, acesta va fi transmis către Cabinet Primar, tuturor structurilor funcționale din cadrul Primăriei municipiului Constanța, implicate în procedura de vânzare, societăților comerciale cu capital și/sau parțial al autorității locale, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța și va fi adus la cunoștința publică.

Având în vedere aspectele menționate anterior, s-a elaborat prezentul proiect de hotărâre pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, în conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul studiu de impact s-a întocmit în conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.

Director executiv,
Dana MARTIN