



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA ACTIVITĂȚII ECONOMICE
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
NR.187232/20.08.2025



F01-PS08

MINUTA

ședinței de dezbatere publică a Proiectului de hotărâre pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, din data de 14.08.2025

În baza dispozițiilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Primăria municipiului Constanța a organizat în data de 14.08.2025, ora 10, în sala Remus Opreanu a Palatului administrativ situat la adresa din municipiul Constanța, bd. Tomis nr.51, cu prezență fizică, dezbaterea publică cu privire 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.

Proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, a fost pus în consultare publică printr-un anunț, începând cu data de 18.06.2025, pentru o perioadă de 30 de zile lucrătoare, pe site-ul instituției www.primaria-constanta.ro, la secțiunea "Interes public – Transparența decizională (Legea 52/2003) – consultări publică" și a fost adus la cunoștința opiniei publice prin publicarea unui anunț în ziarele locale. De asemenea au fost informați prin adrese scrise cu confirmare de primire: Camera de Comerț, Industrie, Navigație și Agricultură Constanța, Patronatul Întreprinderilor Mici și Mijlocii Constanța, Organizația Patronală Mamaia, Baroul Constanța, Camera Notarilor Publici Constanța.

În temeiul prevederilor art.7, alin.(4) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, au fost primite în termenul legal 2 (două) e-mailuri ce conțineau propuneri, sugestii, recomandări, formulate de către Organizația Patronală Mamaia și Asociația Palazu Mare, aceasta din urmă solicitând organizarea unei dezbateri publice cu privire la proiectul de hotărâre. Propunerile au fost consemnate în Registrul pentru consemnarea și analizarea propunerilor, sugestiilor, opiniilor cu valoare de recomandare, însă nu s-au preluat, întrucât nu țineau cont de prevederile OUG nr.57/03.07.2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În data de 14.08.2025, ora 10, în sala Remus Opreanu a Palatului administrativ situat la municipiul Constanța, bd.Tomis nr.51, a fost organizată întâlnirea de dezbatere publică având ca temă proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța. Întâlnirea a fost organizată în conformitate cu prevederile art.7 alin.(5) - alin.(10) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și ale HG nr.831/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

I. La ședință au participat următoarele persoane:

Din partea Primăriei municipiului Constanța: dl. Vergil Chițac – primar, dna Oana Martin, director executiv Direcția activității economice, dl. Dan Petre Leu – arhitect - șef, dnul Stere Hira – director general Confort Urban SRL, dna Hagi Monica – șef Serviciu contracte și administrarea economică a domeniului public și privat, dnul Stere Palas - consilier juridic – Serviciul Juridic, dna Șerban Cristina Narcisa – consilier Serviciul Pregătire investiții.

Din partea societății civile, la dezbaterile publice au participat reprezentanții Asociației Palazu Mare, Organizației Patronale Mamaia Constanța, Organizației de Management al Destinației (OMD) Mamaia, consilieri locali, persoane fizice și juridice, mass – media locală, conform proces-verbal de ședință.

II. Ordinea de zi a cuprins următoarea temă:

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

Consultarea publică a fost deschisă și condusă de către domnul primar Vergil Chițac.

III. Aspecte discutate:

În cadrul ședinței, participanții prezenți și-au expus pe rând opiniile, parte din ele motivate, referitoare la propunerile și sugestiile cu privire 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, în sensul protejării patrimoniului municipiului Constanța.

1. Dna Oana Martin, director executiv Direcția activității economice a făcut o prezentare succintă a etapelor prevăzute de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru proiectul de hotărâre ce a făcut obiectul dezbaterii publice, după care a dat cuvântul persoanelor înscrise.

2. Dl Mustacă Mihai Ciprian, membru în Asociația Palazu Mare a luat primul cuvântul, în calitate de solicitant al organizării dezbaterii publice pe tema proiectului de hotărâre. S-a discutat constructiv pe fiecare punct din propunerile aduse de Asociația Palazu Mare, cu privire la destinația terenurilor din Palazu Mare, posibilitatea ca înstrăinarea terenurilor având dimensiuni mari, să fie mai riguroasă și pentru destinații de utilitate publică (creșe, grădinițe, stație de epurare, etc). De asemenea, a solicitat reorganizarea Monitorului Oficial Local, astfel încât toate hotărârile de inventar (atât pentru domeniul public, cât și pentru domeniul privat) să se regăsească într-un singur câmp, pentru vizualizare.

Dna Hagi Monica a adus explicații punctuale, la propunerile Asociației Palazu Mare, detaliind procedura de vânzare aprobată în baza HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța.

3. Dl. Bucovală Nicolae, președintele Organizației Patronale Mamaia Constanța a prezentat propuneri pentru stațiunea Mamaia, susținând că trebuie oprite construcțiile abuzive din stațiune și cele care au ca reglementare urbanistică locuire și că se impune suplimentarea zonelor de agrement și extinderea bazelor turistice existente cu noi suprafețe, ce vor fi utilizate în scop turistic și de agrement, ca investiții ale operatorilor de turism din Stațiunea Mamaia.

DI. Primar Vergil Chițac a răspuns că în contextul existenței unor reglementări urbanistice în vigoare, municipalitatea nu poate opri aceste construcții, însă noul PUZ Mamaia va fi operațional anul viitor, aspect susținut și de dl. Arhitect – șef, Dan Leu.

4. DI. Stelian Ion, deputat a susținut că articolul 2 este premisa de la care pleacă proiectul de hotărâre și se schimbă condițiile de vânzare a terenurilor. A susținut că, la momentul vânzării, este foarte posibil ca municipalitatea să nu aibă un proiect concret, dar că acest lucru nu înseamnă că municipalitatea nu poate face rost de bani pentru viitoare investiții și ar fi mai potrivit să existe o strategie prin care se pot construi școli și spitale.

DI. Primar Vergil Chițac a răspuns că în calitate de inițiator poate propune Consiliului Local vânzarea de terenuri, pe baza unei strategii și a unui program politic pe care a fost ales, însă doar Consiliul Local poate aproba aceste vânzări.

DI. Stelian Ion a propus:

- rapoartele de evaluare întocmite de firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii ce stabilesc prețul minim de pornire al licitației publice să fie verificate de către o altă firmă de evaluare. Dna Monica Hagi a răspuns acestei observații, precizând că acest fapt contravine art. 363, alin.(6-7) din Codul administrativ.

- perioada cuprinsă în anunțul de participare la licitațiile publice să fie extinsă până la cel puțin 45 de zile, astfel încât participanții să se poată documenta cu privire la procedura de licitație. Cu acest aspect dl. Primar a fost de acord, indicând reprezentanților compartimentelor de specialitate implicate în procedura de vânzare, să țină cont la elaborarea documentațiilor de atribuire.

- reorganizarea Monitorului Oficial Local, astfel încât toate hotărârile de inventar (atât pentru domeniul public, cât și pentru domeniul privat) să se regăsească într-un singur câmp, pentru vizualizare.

5. DI. George Măndilă, președinte al Organizației de management al destinației (OMD) Mamaia-Constanța a susținut că în Mamaia sunt terenuri care nu pot fi folosite și acelea fac obiectul vânzării. E vorba de terenurile mici, terenurile din vecinătate solicitanților, care trebuie amenajate/îngrijite. Această propunere poate veni și de la antreprenori, iar aceste chestiuni pot aduce plus valoare stațiunii Mamaia și un boost în bussines-ul dezvoltat.

6. DI. Emil Tatu, avocat a susținut că formulările "apt", "inapt", "inoportun" din vechiul regulament ar trebui păstrate. DI. Primar a replicat că niciun funcționar public nu poate aprecia asupra oportunității vânzării unui bun imobil, întrucât legislația nu prevede acest lucru și nici nu există un precedent la nivel de țară și că filtrul final în vânzarea bunurilor imobile este Consiliul local, care se poate pronunța în proporție de 2/3 din consilieri cu privire la înstrăinarea din patrimoniu. Dna Oana Martin a susținut că aceste criterii "apt", "inapt", "inoportun" sunt noțiuni vagi, subiective, nu sunt criterii obiective și verificabile de apreciere în procedura administrativă de vânzare a bunurilor imobile prin licitație publică.

De asemenea, a susținut să se păstreze cerința din vechiul regulament cu privire la cererea de cumpărare, astfel încât acesta să fie formulată doar de către solicitant, iar procedura de vânzare să nu poată fi inițiată și de municipalitate, din oficiu.

7. Dna Felicia Ovanesian, consilier local, a făcut referire la situația juridică a terenurilor ce fac obiectul hotărârilor de vânzare, în special s-a referit la avizul Serviciului juridic în care se menționează că pentru aceste terenuri nu sunt înregistrate litigii sau notificări și a susținut că terenurile nu ar trebui vândute până când nu sunt finalizate procedurile de reconstituire a dreptului de proprietate, reglementat prin legi speciale.

De asemenea, a susținut că regulamentul de vânzare în vigoare aprobat prin HCL nr.293/2021 a fost elaborat în concordanță cu considerentele instanțelor de judecată, care s-au pronunțat în dosarele deschise de Asociația Constanța Altfel, prin urmare, este legal și nu trebuie modificat.

8. Dl. Cucoară Cristian, a susținut că regulamentul trebuie completat cu categoria de folosință a terenului, conform prevederilor Legii nr.18/1991, art.2, astfel încât să apară mențiuni clare referitoare la terenuri, respectiv, acestea să figureze ca parcare, parcuri, etc.

De asemenea, a solicitat să se actualizeze site-ul municipiului Constanța, la rubrica Monitorul Oficial, astfel încât să se regăsească și HG 904/2002 privind atestarea domeniului public al municipiului Constanța, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Constanța, iar inventarierea bunurilor imobile aparținând municipiului Constanța, să se realizeze raportat la prevederile HG nr.904/2002.

Dezbaterea publică a durat aproximativ 2 (două) ore.