



RAPORT PRIVIND TRANSPARENȚA DECIZIONALĂ

întocmit în conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 și ale HG nr.831/2022

I. Date generale

Autoritatea publică: **Primăria Municipiului Constanța**

Obiectul procedurii: Proiect de hotărâre privind aprobarea metodologiei de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța

Perioada de desfășurare a procedurii de transparență decizională:
04.08.2026-15.09.2026.

II. Modul de desfășurare a procedurii de transparență decizională

În conformitate cu prevederile art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activității economice a demarat procedura informării și consultării publicului cu privire la proiectul de hotărâre privind metodologia de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța.

În baza Referatului aprobat de Primar nr.188318/03.08.2026, s-a dispus publicarea în mass-media locală, pe pagina de facebook a Primăriei municipiului Constanța și pe site-ul instituției www.primaria-constanta.ro, la secțiunea "De interes public - Transparență decizională (legea 52/2003) - Consultări publice - Informare și consultare publică", pentru o perioadă de 30 de zile lucrătoare, începând cu data de 04.08.2026 și până la data de 15.09.2026, a următorului anunț cu privire proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța :

"Primăria municipiului Constanța aduce la cunoștința publică, în conformitate cu prevederile art.7 din Legea nr.52/2003 *privind transparența decizională în administrația publică, republicată*, proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța.

Proiectul de hotărâre poate fi consultat, începând cu data de 04.08.2026, pentru o perioadă de 30 de zile, pe site-ul instituției www.primaria-constanta.ro la secțiunea "Interes public - Transparența decizională (Legea 52/2003) - Consultări publice-Informare și consultare publică".

În temeiul prevederilor art.7, alin (4) din legea nr.52/2003 privind

transparența decizională în administrația publică, republicată, până la data de 14.08.2026 se pot trimite în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre supus dezbaterii publice.

Propunerile, sugestiile sau opiniile se vor transmite în scris:

-prin poștă, la sediul Primăriei municipiului Constanța din bd. Tomis nr.51, birou 204;

-prin e-mail la adresa contracte@primaria-constanta.ro.

Materialele transmise vor purta mențiunea *"Recomandare la proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța."*

De asemenea, în considerarea art.7, alin. (3) din legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, proiectul de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța a fost transmis către Camera de Comerț, Industrie, Navigație și Agricultură Constanța, Camera Notarilor Publici, Baroul Constanța, Patronatul Întreprinderilor Mici și Mijlocii Constanța, Organizația Patronală Mamaia Constanța, Organizația de Management al Destinației (OMD) Mamaia-Constanța în vederea analizării și formulării de propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre supus dezbaterii publice.

Totodată, anunțul privind proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța a fost publicat în mass-media locală, respectiv, *Focuspress, Ziuă de Constanța, Ziarul Amprenta, Atac de Constanța, ConstanțaInfo, Constanța100%, InfoPolitica.ro și Replicaonline.ro*.

III. Participarea publicului

În cadrul procedurii de transparență decizională, în temeiul prevederilor art.7, alin (4) din legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, până la data de 14.08.2026, publicul interesat a avut posibilitatea să consulte documentația aferentă proiectului, să formuleze în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare pe parcursul perioadei de consultare publică sau să solicite organizarea unei dezbateri publice.

IV. Sesizări și propuneri formulate

În perioada de consultare publică, s-au înregistrat propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare din partea următorilor operatori economici/persoane interesate :

- Hristu Diana, prin adresa nr.198661/13.08.2026: recomandările nu au putut fi preluate, întrucât nu se circumscriu prevederilor legale în vigoare;

- OMV PETROM S.A., prin adresa nr.198667/13.08.2026: recomandările nu au putut fi preluate, întrucât nu se circumscriu prevederilor legale în vigoare;

Sinteza acestor propuneri, sugestii și opinii cu valoare de recomandare se regăsește în Registrul pentru consemnarea și analizarea propunerilor, sugestiilor, opiniilor cu valoare de recomandare pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța, înregistrat sub nr.200706/17.08.2026.

Totodată, menționăm că nu s-a solicitat parcurgerea etapei prevăzută de art.7, alin. (9) și (10) din legea nr.52/2003, cu privire la organizarea de către autoritatea publică a unei dezbateri publice și prin urmare nu a fost încheiată o minută în acest sens.

V. Concluzii

Procedura de transparență decizională aferentă proiectului de hotărâre privind aprobarea metodologiei de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța a fost derulată cu respectarea prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, și ale HG nr.831/2022 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.52/2003, fiind asigurată informarea publicului, precum și posibilitatea de consultare a documentației și de exprimare a propunerilor, sugestiilor și opiniilor cu valoare de recomandare.

Nr. crt.	Atribuții	Funcția	Nume și prenume	Data	Semnătura
1	Verificat	Director executiv	Oana MARTIN	16.09.2026	
2	Verificat	Şef serviciu	Monica HAGI	16.09.2026	
3	Elaborat	Inspector	Camelia ȚUȚUI	16.09.2026	
Nr. pag.		3	Nr. ex.	2	



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA ACTIVITĂȚI ECONOMICE
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
NR. 200706/17.08.2026

Registru

pentru consemnarea și analizarea propunerilor, sugestiilor, opiniilor cu valoare de recomandare primite pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea metodologiei de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța

Primăria municipiului Constanța

Elaborat : Mariana IRIMIA

Responsabili : Oana MARTIN, Monica HAGI

Nr crt	Data primirii	Persoana/ Organizatia initiatoare	Date de Contact (cel putin email)	Textul propus de autoritatea initiatoare	Continut propunere/ sugestie/opinie	Stadiu (preluată/ nepreluată)	Justificarea nepreluării
1	13.08. 2026	HRISTU DIANA	Constanța	Proiect de hotărâre privind aprobarea metodologiei de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța	1.1. Modificarea definiției "constructor de bună credință" prin includerea expresă, în categoria constructorilor de bună credință, a persoanelor care au edificat construcții în temeiul unor raporturi juridice încheiate cu Municipiul Constanța (asociere, concesiune, contract de folosință, etc.) atunci când construcțiile au fost realizate cu acordul autorității și cu respectarea autorizațiilor cerute de lege. Definirea actuală poate genera interpretări restrictive pentru situații care au avut la bază chiar acordul proprietarului	Nepreluată	1.1. Propunerea contravine prevederilor legale instituite prin legea nr.287/2006 privind Codul civil, republicată, Subsecțiunea 5. Înțelesul unor termeni, art.586

terenului.

1.2. Eliminarea mențiunii potrivit căreia constructor de bună credință este (și) persoana care "la data realizării construcției era înscris ca proprietar al imobilului în cartea funciară". Întrucât înscriere în Cartea Funciară ca proprietar al imobilului nu poate avea loc decât ulterior edificării acesteia, vă sollicităm reformularea definiției astfel încât condițiile de dovedire a bunei credințe să fie obiective și realizabile.

2. Clarificarea art.3 din proiectul de metodologie, care exclude terenurile pentru care există încheiate cu Municipiul Constanța. Ar fi util să se precizeze dacă excluderea vizează numai contractele valabile și aflate în executare.

3. Propunere de completare a art.3 din Metodologie cu următorul articol: "Litigiile în legătură cu dreptul de folosință asupra terenurilor ce fac obiectul cererilor de închiriere fără licitație publică, formulate de către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța, se suspendă la cererea părților până la

Nepreluată

Nepreluată

Nepreluată

1.2. Propunerea contravine prevederilor legale instituite prin legea nr.287/2006 privind Codul civil, republicată, Subsecțiunea 5. Înțelesul unor termeni, art.586

2.Formularea actuală a art.3 din proiect acoperă suficient și neechivoc situația juridică a bunurilor grevate de un raport contractual activ, respectând principiile conciziei și clarității actelor normative. Introducerea sintagmei „valabile și aflate în executare” este tehnic redundantă și poate genera confuzii în aplicare

3. Propunerea încalcă prevederile Legii nr.134/2010 privind Codul de Procedură Civilă, republicată, art.411-413 și principiul ierarhiei actelor normative (Legea nr. 24/2000). Consiliul Local nu are competență legală de a stabili prin HCL cazuri sau proceduri de suspendare a litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești,

					soluționarea cererii de închiriere"		suspendarea judecății fiind atributul exclusiv al instanțelor de judecată, în condițiile legii Concluzie: recomandările nu au fost preluate și s-a formulat răspunsul nr. R 198661/17.08.2026 : se vor analiza propunerile
2	13.08.2026	OMV PETROM SA	București, str. Coralilor nr.22, Sector 1 afaceripublice@petrom.com	Proiect de hotărâre privind aprobarea metodologiei de închiriere, fără licitație publică, către titularii de bună credință care au edificat construcții pe terenurile proprietate privată a municipiului Constanța	1.1. Art. 1. Obiectul prezentei metodologii este reprezentat de reglementarea condițiilor cadru pentru închiriere, fără licitație publică, a terenurilor proprietate privată a municipiului Constanța, pe care sunt edificate construcții de deținute în proprietate de titulari de bună credință, indiferent de temeiul juridic în baza căruia au fost edificate aceste construcții (contract de asociere în participațiune, suprafață, concesiune sau alt titlu legal) 1.2. 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 al cărui drept de a edifica pe teren	Nepreluată Nepreluată	1.1. Închirierea fără licitație publică se perfectează în baza prevederilor legale instituite prin OUG nr.57/2019, Secțiunea 4 - Închirierea bunurilor proprietate publică, art.333. Propunerea OMV PETROM SA încearcă să extindă domeniul de aplicare al procedurii de închiriere directă la o categorie de contracte (de asociere în participațiune/folosință) care nu constituie un drept real imobiliar asupra terenului sau construcției, ci un drept de creanță fiind create astfel premisele favorizării unor situații neconforme cu legea. 1.2. Propunerea contravine prevederilor legale instituite prin legea nr.287/2006 privind Codul civil, republicată, Subsecțiunea 5 - Înțelesul unor termeni, art.586 Propunerea societății încearcă să extindă domeniul de aplicare al procedurii de închiriere directă la o categorie de contracte (de asociere în participațiune/ folosință) care nu constituie un drept real imobiliar asupra terenului sau construcției, ci un drept de

se întemeiază pe un contract de asociere în participațiune, de suprafață, de concesiune sau pe orice alt titlu legal 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

2. „Art.3. Nu intra sub incidența prezentei Metodologii de închiriere acele terenuri pentru care exista contracte încheiate cu municipiul Constanta, în calitate de proprietar al acestora, cu excepția situației prevăzute la art. 4 alin. (2), în care cererea de închiriere este formulată anterior încetării unui asemenea contract, caz în care terenul intră sub incidența prezentei metodologii, iar dreptul de închiriere produce efecte de la data încetării raportului juridic anterior.”

3. De asemenea, se **propune introducerea unui nou alin. (2) la art. 4**, cu următorul cuprins:
„(2) Cererea de închiriere poate fi formulată și anterior încetării, din orice motiv, unui contract de închiriere, concesiune, suprafață, asociere în participațiune etc. sau al oricărui alt raport juridic preexistent având ca obiect folosința aceluiași teren, încheiat

creanță fiind create astfel premisele favorizării unor situații neconforme cu legea.

Nepreluată

2. Formularea actuală a art.3 din proiect acoperă suficient și neechivoc situația juridică a bunurilor imobile grevate de un raport contractual activ, respectând principiile conciziei și clarității actelor normative.

Introducerea unor excepții sau modificarea unor contracte aflate în vigoare prin prezentul proiect de închiriere poate genera confuzii în aplicare

Nepreluată

3. Inchirierea fără licitație publică se perfectează în baza prevederilor legale instituite prin OUG nr.57/2019, Secțiunea 4 – Închirierea bunurilor proprietate publică, art.333. Propunerea încearcă să extindă domeniul de aplicare al procedurii de închiriere directă la o categorie de contracte (de asociere în participațiune/folosință) care

				în condițiile legii cu municipiul Constanța, în vederea asigurării continuității folosinței terenului, urmând ca dreptul de închiriere să producă efecte de la data încetării raportului juridic anterior.” 4. In mod corelativ, se propune completarea art. 6, după cum urmează: „Art. 6. Orice persoana fizică sau juridică interesată poate formula o cerere pentru închirierea unui teren din domeniul privat al municipiului Constanta, pe care este amplasată o construcție deținută în proprietate si intabulată în Cartea Funciară, inclusiv atunci când solicitantul deține folosința terenului în baza unui contract de închiriere, concesiune, suprafață, asocierie în participațiune etc. sau a oricărui alt raport juridic preexistent aflat în curs de derulare sau urmând a înceta. Cererea va fi înregistrată și analizată de către compartimentele cu atribuții din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Constanta.” 5. Se propune completarea art. 14 din Metodologie cu următoarea prevedere: (4) „In caz de vânzare a terenului, Locatarul are drept de preempțiune.Exercitarea dreptului de preempțiune se face în condițiile art.364 din Codul administrativ.” In mod corespunzător, se propune introducerea în art. 6 din modelul Contractului de închiriere a următoare	Nepreluată Nepreluată	nu constituie un drept real imobiliar asupra terenului sau construcției, ci un drept de creanță fiind create astfel premisele favorizării unor situații neconforme cu legea. 4. Inchirierea fără licitație publică se perfectează în baza prevederilor legale instituite prin OUG nr.57/2019, Secțiunea 4 – Închirierea bunurilor proprietate publică, art.333. Propunerea societății încearcă să extindă domeniul de aplicare al procedurii de închiriere directă la o categorie de contracte (de asociere în participațiune/folosință) care nu constituie un drept real imobiliar asupra terenului sau construcției, ci un drept de creanță fiind create astfel premisele favorizării unor situații neconforme cu legea. 5. Asimilarea contractului de asociere în participațiune /închiriere cu cel de suprafață sau concesiune este o anomalie juridică, întrucât atribuie efectele specifice <i>drepturilor reale</i> (dobândirea proprietății unei construcții) unor contracte care, prin natura lor juridică intrinsecă, dă naștere doar la <i>drepturi de creanță</i>.
--	--	--	--	--	-------------------------------------	---

prevederi:

„În caz de vânzare a terenului, Locatarul are un drept de preempțiune. Exercițarea dreptului de preempțiune se va face în condițiile art. 364 din Codul administrativ.”

Superficia și concesiunea sunt titluri/drepturi care permit în mod legal o dezmembrare a dreptului de proprietate sau o folosință calificată în vederea edificării. În schimb, asocierea în participațiune este doar o formă de asociere comercială fără personalitate juridică, iar recunoașterea ei ca titlu pentru dobândirea proprietății imobiliare contravine principiilor fundamentale de drept civil privind opozabilitatea și regimul imobiliar.

Concluzie: recomandările nu au fost preluate și s-a formulat răspunsul nr. R 198667/17.08.2026, se vor analiza propunerile