

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘ NĂVODARI

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI	
INTRARE Nr.	66730
IESIRE Nr.	25 07 2025
Ziua.....Luna.....Anul.....	

Avizat de legalitate
SECRETAR GENERAL
Părăscu Mihaela-Aurelia

11.08.2025

PROIECT DE HOTĂRÂRE

cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada _____ judetul
Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 66732/25.07.2025 al Primarului Orașului Năvodari;
- Referatul nr. 65490/24.07.2025 al Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat;

În conformitate cu prevederile art. 363 alin.(1) și (2) ale art. 364 alin.(1) și (2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,

Ținând seama de prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art.129, alin. (2), lit.c), alin. (6) lit.b), art.139 alin. (2), art.196, alin.(1), lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUN :

Articolul 1 – Aprobarea oportunității vânzării terenului situat în Năvodari, strada _____, judetul Constanța, în suprafață măsurată de 317 mp, identificat cu nr. cadastral 108587, proprietatea privată a Orasului Năvodari, în favoarea proprietarului construcției C1, persoana fizică

Articolul 2 – Terenul face parte din domeniul privat al Orasului Năvodari și se regăsește la poziția 12 din anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Orașului Năvodari.

Articolul 3 – Domnul _____ în calitate de proprietar al construcției C1, edificată pe acest teren, beneficiază de un drept de preemțiune acordat constructorilor de bună credință, în conformitate cu prevederile art.364, alin.(1) și (2) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Articolul 4 - Prețul de vânzare al terenului va fi stabilit în baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat. Raportul de evaluare va fi elaborat în baza Standardelor ANEVAR în vigoare la data întocmirii lui, aprobat și înșușit de către Consiliul Local Năvodari.

Articolul 5 - Prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Năvodari, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat și valoarea de inventar a imobilului.

Articolul 6 – Hotărârea ce urmează a fi adoptată se duce la îndeplinire de către Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat.

Articolul 7 - Hotărârea ce urmează a fi adoptată va fi înaintată de către Compartimentul Relația cu Consiliul Local – Administrație Publică: Instituției Prefectului Județului Constanța, Primarului Orașului Năvodari, Compartimentului Comunicare-Relatii Publice, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, Direcției Generale Economice, persoanei fizice

INITIATOR,
PRIMAR, CHELARU FLORIN

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAS NAVODARI

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI		
INTRARE	Nr.	66732
IESIRE		
Ziua	Luna	Anul
25	07	2025

REFERAT DE APROBARE

al Proiectului de hotărâre cu privire la oportunitatea vânzării terenului
situat în Năvodari, strada _____ judetul Constanța, în favoarea
proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren

Prin cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 65490/22.07.2025, dl. _____ a solicitat cumpărarea terenului situat în Năvodari, strada _____ judetul Constanța, în calitate de proprietar al construcției C1, în baza Contractului de vânzare autentificat sub nr.760/12.069.2025.

Terenul în suprafață măsurată de 317 mp, situat în Năvodari, strada _____ judetul Constanța, este identificat cu nr. cadastral 108587, fiind înscris în Cartea Funciară sub nr. 108587/Oraș Năvodari.

Terenul face parte din domeniul privat al Orasului Năvodari și se regăsește la pozitia 12 din anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Orasului Năvodari.

Imobilul-construcție C1 parter, identificată cu nr. cadastral 108587-C1, cu destinație de locuință, aflată pe terenul sus menționat, a fost edificat în baza autorizațiilor de construire nr.224/2012, nr. 347/2015 și nr. 487/11.10.2021, a fost edificată construcția C1 Parter, cu destinație de locuință și a certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției nr.38128/28.08.2018.

Procedura de vânzare a terenului se supune prevederilor art. 364 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ:

" Art. 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."

Prețul de vânzare al terenului va fi stabilit în baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat. Raportul de evaluare va fi elaborat în baza Standardelor ANEVAR în vigoare la data întocmirii lui, aprobat și înșușit de către Consiliul Local Năvodari.

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 și supun spre aprobare *Proiectul de hotărâre cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada _____ judetul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren.*

INIȚIATOR,
PRIMAR, CHELARU FLORIN

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța
Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606
e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro * www.primaria-navodari.ro

Directia Administrarea Domeniului Public si Privat

Nr. 5490/24.07.2025

APROBAT
PRIMAR,
CHELARU FLORIN

REFERAT

Prin cererea înregistrată la Primăria orașului Năvodari cu nr.65490/22.07.2025, dl. _____, în calitate de proprietar al construcției C1 edificată pe terenul în suprafață măsurată de 317 mp, situat în Năvodari, strada _____, județul Constanța, a solicitat cumpărarea acestuia, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Terenul este înscris în cartea funciară nr. 108587 a UAT Oras Năvodari, cu nr. cadastral 108587, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr.142245/17.06.2025.

Terenul sus menționat, face parte din domeniul privat al orașului Năvodari, regăsiindu-se în totalul de la poziția 12 din anexa nr. 1 la H.C.L. Năvodari nr. 89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al orașului Năvodari.

Inițial, terenul sus menționat, a fost atribuit în baza Legii 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personal.

Pe acest teren, în baza autorizațiilor de construire nr.224/2012, nr.347/2015 și nr. 487/11.10.2021, a fost edificată construcția C1 parter, identificată cu nr. cadastral 108587-C1, cu destinație de locuință, conform certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției nr.38128/28.08.2018 și a contractului de vânzare autenticat sub nr. 760/12.06.2025.

În baza Contractului de vânzare autenticat la SPN Săcăleanu sub nr. 2122/16.10.2018, d-na Tanașă Lăcrămioara-Marina devine proprietară a construcției C1 și ulterior, a fost constituit cu titlu gratuit un drept de suprafață asupra terenului sus menționat, conform Contractului de constituire a dreptului de suprafață autenticat sub nr. 85/30.01.2019. Ulterior, aceasta înstrăinează construcția C1 către _____ conform contractului de vânzare autenticat SPN Stan Veronica și Frangu Monica-Gabriela sub nr.199/23.02.2022. Noul proprietar nu a solicitat preluarea dreptului de folosință asupra terenului, iar prin Contractul de vânzare autenticat de notarul public Olga Niculescu sub nr. 760/12.06.2025, _____ devine proprietarul construcției C1.

Procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat este prevăzută la art.364 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ:

"Art. 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.”

În calitate de ”constructor de bună-credință”, persoana fizică [redacted] al construcției C1 edificată pe terenul în suprafață de 317 mp, situat în [redacted], județul Constanța, identificat cu IE:108587, va fi notificată în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își va putea exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării”, așa cum prevede art. 364 alin. (2) din O.U.G nr.57/2019.

Urmare celor prezentate mai sus, este necesar să se supună aprobării Consiliului Local Năvodari, un proiect de hotărâre cu privire la oportunitatea vânzării terenului în suprafață de 317 mp, situat în Năvodari, strada [redacted] județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1 edificată pe acest teren.

Direc
Nea

[redacted]
riana

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța

Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606

e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro * www.primaria-navodari.ro

Nr. 66733/25.07.2025

DIRECTIA ADMINISTRAREA

DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre cu privire la oportunitatea vânzării terenului
situat în Năvodari, strada _____ județul Constanța, în favoarea
proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de domnul primar Chelaru Florin, privind oportunitatea vânzării terenului în suprafață de 317 mp, situat în Năvodari, strada _____, județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren, se constată că sunt îndeplinite prevederile Codului Administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019 cu modificările și completările ulterioare.

Terenul sus menționat, este identificat cu numar cadastral 108587 și înscris în Cartea Funciară sub nr. 108587/Oraș Năvodari și face parte din domeniul privat al orașului Năvodari, regăsindu-se în totalul de la poziția 12 din anexa 1 la H.C.L. Năvodari nr. 89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Orașului Năvodari.

Pe acest teren, în baza autorizațiilor de construire nr.224/2012, nr. 347/2015 și nr. 487/11.10.2021, a fost edificată construcția C1 parter, identificată cu nr. cadastral 108587-C1, cu destinație de locuință, conform procesului verbal de recepție parțială 20% și a certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției nr.38128/28.08.2018.

În baza Contractului de vânzare autentificat la SPN Săcăleanu sub nr. 2122/16.10.2018, _____ devine proprietară a construcției C1 și ulterior, a fost constituit cu titlu gratuit un drept de suprafață asupra terenului sus menționat, conform Contractului de constituire a dreptului de suprafață autentificat sub nr. 85/30.01.2019. Ulterior, aceasta înstrăinează construcția C1 către _____, conform contractului de vânzare autentificat SPN Stan Veronica și Frangu Monica-Gabriela sub nr. 199/23.02.2022. Prin Contractul de vânzare autentificat sub nr. 760/12.06.2025, dl. _____ devine proprietarul construcției C1.

Procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat este prevăzută în OUG nr 57/2019 la art.364 alin. (1) și (2):

(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.”

Conform art.363 alin.(6) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, **”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.”**

Persoana fizică [redacted] în calitate de proprietar al construcției edificată de acest teren, **”beneficiază de un drept de preempțiune acordat constructorilor de bună credință”**, în conformitate cu prevederile art.364 (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

În termen de 15 zile de la comunicarea hotărârii ce urmează a fi adoptată, numitul [redacted] va fi notificat asupra hotărârii Consiliului Local Năvodari privind oportunitatea vânzării terenului în suprafață de 317 mp, situat în Năvodari, strada [redacted], județul Constanța, iar acesta își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile, conform art. 364 alin.(2) din actul normativ sus menționat:”**proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) ... își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării”**. În cazul în care dl.Drăghia Adrian își exprimă opțiunea de cumpărare conform prevederilor legale în vigoare, se va supune spre aprobare, Consiliului Local Năvodari un proiect de hotărâre pentru vânzarea terenului în suprafață de 317 mp, situat în Năvodari, strada [redacted] județul Constanța.

Față de cele prezentate mai sus, în temeiul art. 136 alin. (8) lit.b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat a întocmit prezentul raport care însoțește **Proiectul de hotărâre cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada [redacted] județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren.**

D
1