

26.11.

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘ NĂVODARI

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI	
INTRARE	Nr. 93860
IEȘIRE	
Ziua	04.11.2025

Avizat de legalitate
SECRETAR GENERAL
Bărbăscu Mihaela-Aurelia

PROIECT DE HOTĂRÂRE

cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 93860/04.11.2025 al Primarului Orașului Năvodari;
- Referatul nr. 91555/04.11.2025 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,

În temeiul 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 [redacted], județul Constanța, în suprafață măsurată de 400 mp, identificat cu nr. cadastral 111579, proprietatea privată a Orașului Năvodari, în favoarea proprietarului construcției C1, persoana fizică [redacted] cetățean român, necăsătorit.

Articolul 2 – Terenul face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari și se regăsește la poziția 77 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 – Dl. A [redacted], în calitate de proprietar al construcției C1 edificată pe acest teren și de titular al dreptului de suprafață pentru terenul menționat la art.1, 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 însoțit de către Consiliul Local Năvodari.

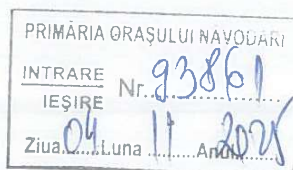
Articolul 5 - Prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Năvodari, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat și valoarea de inventar a imobilului.

Articolul 6 – Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat va asigura ducerea la îndeplinire a hotărârii ce urmează a fi adoptată.

Articolul 7 - Hotărârea ce urmează a fi adoptată va fi înaintată de către Compartimentul Relația cu Consiliul Local: Instituției Prefectului Județului Constanța, Primarului Orașului Năvodari, Compartimentului Informații Publice, Direcției Generale Economice, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, persoanei fizice Al-Jasem Mohamed.

INITIATOR,
PRIMAR, CHELARU FLORIN

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAS NAVODARI



REFERAT DE APROBARE

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

Având în vedere:

- cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari nr.91555/28.10.2025, prin care domnul [redacted] în calitate de proprietar al construcției C1, edificată pe terenul situat în Năvodari, [redacted], județul Constanța a solicitat cumpărarea terenului sus menționat,

- Contractul de vânzare autentificat de notar public Toncu Mihaela sub nr. 237/03.02.2025, prin care dl. [redacted] a devenit proprietar al imobilului-construcție C1 P+1E, înscris în cartea funciară cu nr. 111579-C1/Oraș Năvodari,

- Contractul de preluare a dreptului de suprafață autentificat de notarul public Toncu Mihaela sub nr. 1539/22.05.2025 constituit în baza Contractului autentificat sub nr. 71/16.01.2018 la SPN Săcăleanu., încheiat pentru terenul în suprafață de 400 mp, situat în Năvodari, [redacted], județul Constanța, identificat cu număr cadastral 111579, înscris în Cartea Funciară sub nr. 111579/Oraș Năvodari,

Ținând cont de:

- Art. 363 și de art.364 din O.U.G. nr 57/2019 privind Codul administrativ, care stipulează procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat:
”art. 363: 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”,

”art. 364 (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) suntificați 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.”,,

- Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr.89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Orașului 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 analiză și aprobare Proiectul de hotărâre cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren.

INITIATOR,
PRIMAR, CHELARU FLORIN

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. 93176/06.11.2025

APROBAT

PRIMAR,

CHELA BULELORE

REFERAT

Prin cererea înregistrată la Primăria orașului Năvodari cu nr. 93176/03.11.2025, dl. [redacted] cetățean roman, necăsătorit, în calitate de proprietar al construcției C1 edificată pe terenul în suprafață de 400 mp, situat în Năvodari, s. [redacted], județul Constanța, a solicitat cumpărarea acestuia, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Terenul este identificat cu nr. cadastral 111579, este înscris în cartea funciară sub nr. 111579/Oras Năvodari și face parte din domeniul privat al orașului Năvodari, regăsindu-se în totalul de la poziția 77 din anexa nr. 1 la H.C.L. Năvodari nr. 89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Năvodari.

Pe acest teren, în baza autorizațiilor de construire nr. 1006/28.11.2018, nr. 160/31.05.2024 și nr. 142/19.05.2025 a fost edificată construcția C1 P+1E, conform procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 07/05.03.2025 și înregistrat la Primaria orașului Navodari sub nr. 77798/10.09.2025, precum și a certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției cu autorizație de construire nr. 79205/06.10.2025.

Domnul [redacted] este proprietar al imobilul-construcție C1 înscris în cartea funciară cu nr. 111579-C1/Oraș Năvodari, în baza Contractului de vânzare autenticat de notar public Toncu Mihaela sub nr. 237/03.02.2025, iar asupra terenului, deține un drept de suprafață cu titlu oneros, în baza Contractului de preluare a dreptului de suprafață autenticat de notarul public Toncu Mihaela sub nr. 1539/22.05.2025 constituit în baza Contractului autenticat sub nr. 71/16.01.2018 la SPN Săcăleanu.

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) suntificați 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], proprietar al construcției C1 edificată pe terenul în suprafață de 400 mp, situat în Năvodari, strada [redacted] 48, județul Constanța, identificat cu IE:111579, va fi notificat 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 400 mp, situat în Năvodari, strada [redacted] județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1 edificată pe acest teren.

Director Executiv,
Nea

Cu

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. 93862/04.11.2025

*DIRECTIA ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT*

RAPORT DE SPECIALITATE

la 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

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de domnul primar Chelaru Florin, privind oportunitatea vânzării terenului în suprafață de 400 mp, situat în Năvodari, strada [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarilor construcției C1, edificată pe acest teren, se constată următoarele:

În conformitate cu dispozițiile art.354 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. "domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată." Același act normativ sus menționat, stipulează că vânzarea bunurilor proprietate privată a unității administrativ-teritoriale se hotărăște de către consiliul local.

Potrivit art.363 alin.(1) din OUG nr.59/2019 privind Codul administrativ: "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.", iar prin art. 364 alin.(1) și (2) se stipulează procedura de vânzare:

"(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) suntificați 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.”

În conformitate cu prevederile erenul sus menționat, este identificat cu numar cadastral 111579 și înscris în Cartea Funciară sub nr. 111579/Oraș Năvodari și face parte din domeniul privat al orașului Năvodari, regăsindu-se în totalul de la poziția 77 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.

Domnul [redacted] cetatean roman, necăsătorit, este proprietar al imobilului-construcție C1, P+1E, cu destinație de locuință, înscris în cartea funciară cu nr. 111579-C1/Oraș Năvodari, în baza Contractului de vânzare autentificat de notar public Toncu Mihaela sub nr. 237/03.02.2025, iar asupra terenului sus menționat, detin un drept de suprafață cu titlu oneros, în baza Contractului de preluare a dreptului de suprafață autentificat de notarul public Toncu Mihaela sub nr. 1539/22.05.2025 constituit în baza Contractului autentificat sub nr. 71/16.01.2018 la SPN Săcăleanu.

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

În acest context, buna credință a constructorilor, rezidă din respectarea tuturor clauzelor contractuale precum și din plata la zi a redevenței de către suprafațarii.

De asemenea, prin încasarea contravalorii terenului vândut, se generează venituri financiare suplimentare la bugetul local.

În termen de 15 zile de la comunicarea hotărârii ce urmează a fi adoptată, soții d [redacted] [redacted], va fi notificat asupra hotărârii Consiliului Local Năvodari privind oportunitatea vânzării terenului în suprafață de 400 mp, situat în Năvodari, Contractului de preluare a dreptului de suprafață autentificat de notarul public Toncu Mihaela sub nr. 1539/22.05.2025 constituit în baza Contractului autentificat sub nr. 71/16.01.2018 la SPN Săcăleanu, 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 persoana fizică [redacted] 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 400 mp, situat în Năvodari, strada [redacted] 8), 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.

Director Executiv,
Ne [redacted] ilica