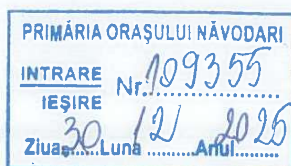
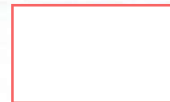


ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAS NAVODARI



Avizat de legalitate
SECRETAR GENERAL,
Bărăscu Mihaela-Aurelia



PROIECT DE HOTĂRÂRE
cu privire la aprobarea vânzării terenului situat în Năvodari,
[redacted] judetul Constanța,
în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 109357/30.12.2025 al Primarului Orașului Năvodari;
- Referatul nr. 108575/29.12.2025 al Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 214/18.09.2025 cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, [redacted] judetul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, editată pe acest teren;

Luând în considerare prevederile art. 364 alin.(1) și (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

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,

P R O P U N :

Articolul 1 – Aprobarea vânzării terenului situat în Năvodari, [redacted] judetul Constanța, în suprafață de 317 mp, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren, persoanei fizice [redacted].

Articolul 2 – Terenul menționat la art. 1, este identificat cu număr cadastral 108587, înscris în Cartea Funciară nr.108587/Oraș Năvodari și face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poz. 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 [redacted] proprietar al construcției C1 identificată cu IE: 108587-C1, beneficiază de un drept de preemțiune acordat constructorilor de bună credință, în conformitate cu prevederile art.364 din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Articolul 4 – Valoarea de piață a terenului menționat la art. 1 este de 187.846,71 lei, la care se adaugă TVA, fiind stabilită pe baza Raportului de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 449/17.10.2025 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 89476/21.10.2025, anexă, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Articolul 5 – Valoarea de inventar a terenului, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 86/25.11.2022 însușit prin H.C.L. nr.323/2022 cu privire la însușirea rezultatelor din reevaluarea domeniului public și privat și înregistrarea lor în contabilitate la 31.12.2022, este de 119.169,38 lei fără TVA.

Articolul 6 – Prețul de vânzare al terenului este de 187.846,71 lei, la care se adaugă T.V.A. și a fost stabilit conform prevederilor art. 363 alin.(6) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ "prețul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață și valoarea de inventar."

Articolul 7 – (1) Prețul de vânzare al terenului menționat la articolul 1 va fi achitat integral în termen de 30 de zile de la data primirii facturii emise de către Direcția Generală Economică.

(2) Nerespectarea termenului de plată atrage rezoluționarea vânzării.

(3) De la data autentificării contractului de vânzare – cumpărare, încetează efectele juridice ale Contractului autentificat de notarul public Lucia Paris sub nr. 85/30.01.2019 privind constituirea dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 317 mp, situat în Năvodari, [redacted], județul Constanța.

Articolul 8 - Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară, vor fi suportate de către cumpărător.

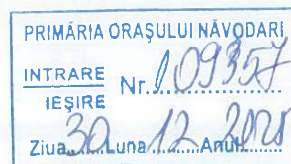
Articolul 9 – Aprobarea mandatării Primarului Orașului Năvodari să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

Articolul 10 – Hotărârea ce urmează a fi adoptată va fi dusă la îndeplinire de Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat.

Articolul 11 - Hotărârea ce urmează a fi adoptată va fi înaintată de către Compartimentul Relația cu Consiliul Local: Instituției Prefectului Județului Constanța, Primarului Orașului Năvodari, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, Direcției Generale Economice, persoanei fizice [redacted]

INIȚIATOR
PRIMAR, CHELARU FLORIN

[redacted]



REFERAT DE APROBARE

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

Având în vedere:

- Hotărârea nr.214/18.09.2025 prin care s-a aprobat oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1 edificată pe acest teren,
- Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Orasului Năvodari, prin care se evidențiază faptul că terenul face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poziția 12 din anexa nr.1;
- raportul de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr.449/17.10.2025 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 89476/21.10.2025,
- adresa Primăriei Orasului Năvodari nr.89735/22.10.2025, prin care dl. Drăghia Adrian, a fost notificat, în baza Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr. 214/18.09.2025 cu privire la oportunitatea vânzării terenului Năvodari, [redacted], județul Constanța, conform art.364 alin.(2) din OUG nr. 57/2019,
- cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr.108575/24.12.2025, și-a exprimat acordul pentru cumpărarea terenului mai sus menționat, cu plata integrală,
- art. 363 din OUG nr.57/2019: (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 prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.”
- prevederile art.364 din Codul Administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019:”
(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.”

Urmare celor mai sus menționate, coroborate cu prevederile art.364 din Codul Administrativ, inițiez și supun spre aprobare *Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea 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.

109 358 / 30.12.2025

RAPORT

la Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării terenului
situat în Năvodari, [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 aprobarea oportunității vânzării terenului în suprafață de 317 mp, situat în Năvodari, strada [redacted] 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 următoarele:

Consiliul Local Năvodari, prin Hotărârea nr. 214/18.09.2025 a aprobat oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța, către proprietarul construcției C1, edificată pe acest teren.

Terenul sus menționat, identificat cu nr. cadastral 108587 și înregistrat în Cartea Funciară sub nr. 108587/Oras Năvodari, face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poz.12 din anexa 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. Valoarea de inventar a terenului, stabilită prin raportul de evaluare nr. 86/25.11.2022 însoțit prin H.C.L. nr.323/2022 cu privire la însușirea rezultatelor din reevaluarea domeniului public și privat și înregistrarea lor în contabilitate la 31.12.2022, este de 119.169,38 lei fără TVA.

Prețul de vânzare al terenului situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța, este de 187.846,71 lei, la care se adaugă T.V.A. și a fost stabilit în baza Raportului de evaluare întocmit de S.C. Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 449/17.10.2025 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 89476/21.10.2025, respectandu-se în acest sens, prevederile art.363 alin.(6) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ: "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 selecțai prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului. ".

În conformitate cu prevederile art.364 din Codul Administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019:

" (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 conformitate cu prevederile sus menționate, Primăria Orașul Năvodari, prin adresa nr. 89735/22.10.2025 a notificat persoana fizică [redacted] în calitate de proprietar al construcției C1 edificată pe acest teren și de beneficiar al dreptului de folosință cu titlu oneros asupra pentru teren, asupra Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr. 214/18.09.2025.

Prin cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 108575/24.12.2025, dl. Drăghia Adrian, și-a exprimat acordul pentru cumpărarea terenului mai sus menționat, solicitând ca plata să se facă integral.

Suma ce reprezintă contravaloarea terenului, va fi achitată în termen de 30 de zile de la data primirii facturii emise de către Direcția Generală Economică și ulterior, se va încheia contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară, vor fi suportate de către cumpărător.

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 aprobarea vânzării terenului situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren.

Director executiv,
Ne [redacted] ica

În
Cuc [redacted] a

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. 108575/29.12.2025

APROBAT
PRIMAR,
CHELARU FLORIN

REFERAT

Prin Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 214/18.09.2025, a fost aprobată oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren.

Terenul sus menționat, în suprafață de 317 mp, este identificat cu nr. cadastral 108587 înscris în Cartea Funciară sub nr. 108587/Oraș Năvodari, face parte din domeniul privat al Orasului Năvodari și se regăsește la poziția 117 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.

Dreptul de a vinde un teren aflat în proprietatea privată a acestuia, pe care sunt ridicate construcții, este prevăzut la art.364 alin.(1) și (2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ:

” (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. ”

Ținând cont de prevederile legale sus menționate, s-a solicitat întocmirea unui raport de evaluare pentru stabilirea prețului de piață al terenului, în vederea vânzării. În acest sens, conform Raportului de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 449/17.10.2025 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 89476/21.10.2025, prețul de vânzare al terenului mai sus menționat este de 187.846,71 lei, la care se adaugă T.V.A.

Valoarea de inventar a terenului, stabilită prin raportul de evaluare nr. 86/25.11.2022 înscris prin H.C.L. nr.323/2022 cu privire la însușirea rezultatelor din reevaluarea domeniului public și privat și înregistrarea lor în contabilitate la 31.12.2022, este de 26.701,11 lei fără TVA.

În conformitate cu prevederile art.363 alin. (6) din OUG nr 57/2019, din compararea celor 2 valori sus menționate, se evidenciază faptul că valoarea mai mare este cea stabilită prin Raportul de evaluare nr. 449/17.10.2025 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 89476/21.10.2025. Pe cale de consecință, prețul de vânzare al terenului situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța, este de 187.846,71 lei, la care se adaugă T.V.A.

În temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019, Primăria Orasului Navodari, prin adresa nr. 89735/22.10.2025, a notificat persoana fizică [redacted] referitor la HCL nr. 214/18.09.2025, ținând cont de calitatea de proprietar al construcției C1 si de beneficiar al dreptului de suprafață asupra terenului identificat cu IE:108587.

Prin adresa înregistrată la Primăria Oraşului Năvodari cu nr.108575/24.12.2025, dl. [redacted] [redacted] şi-a exprimat acordul pentru cumpărarea terenului mai sus menţionat, cu plata integral.

TVA-ul datorat pentru preţul aferent vânzării terenului în suprafaţă de 317 mp, situat în Năvodari, strada [redacted], judeţul Constanţa, stabilit prin raportul de evaluare sus menţionat, se calculează în conformitate cu prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările şi completările ulterioare.

Ulterior achitării preţului de vânzare al terenului sus menţionat, se va perfecta actul de transfer al proprietăţii în formă autentică. Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar şi efectuarea operaţiunilor de publicitate imobiliară, vor fi suportate de către cumpărător.

De la data autentificării contractului de vânzare – cumpărare, încetează efectele juridice ale Contractului autentificat de notarul public Paris Lucia sub nr.85/30.01.2019 privind constituirea dreptului de suprafaţă asupra terenului în suprafaţă de 317 mp, situat în Năvodari, [redacted] [redacted], judeţul Constanţa.

Urmare celor precizate mai sus, coroborate cu prevederile art.364 alin.(2) din O.U.G. nr.57/2019 - Codul Administrativ, este necesar să se supună aprobării Consiliului Local Năvodari un proiect de hotărâre pentru vânzarea terenului în suprafaţă de 317 mp, situat în Năvodari, strada [redacted] judeţul Constanţa, în favoarea proprietarului construcţiei C1, edificată pe acest teren.

[redacted] executiv,
[redacted] ilica

Cu [redacted] ana