

Avizat de legalitate
SECRETAR GENERAL,
Bărăscu Mihaela-Aurelia



PROIECT 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:

- Referatul de aprobare nr. [redacted] al Primarului Orașului Năvodari;
- Referatul nr. 5279/21.01.2026 al Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 271/11.11.2025 cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, [redacted] județul 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,

PROPUN :

Articolul 1 – Aprobarea vânzării terenului situat în Năvodari, [redacted], județul Constanța, în suprafață de 400 mp, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren, persoana fizică [redacted]

Articolul 2 – Terenul menționat la art.1, este identificat cu număr cadastral 110229, înscris în Cartea Funciară nr.110229/Oraș Năvodari și face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poz. 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 – Persoana fizică [redacted], proprietar al construcției C1 identificată cu IE: 110229-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 – Prețul de piață al terenului este de 101.808,00 lei, la care se adaugă T.V.A. și a fost stabilit pe baza Raportului de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 524/15.12.2025 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 107896/19.12.2025.

Articolul 5 – 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 88.453,80 lei fără TVA.

Articolul 6 – Prețul de vânzare al terenului este de 101.808,00 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 art.1 va fi achitat în rate, cu un avans de 30 %, iar diferența în 24 rate lunare egale, la care se adaugă o dobândă aplicată în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(2) Vânzătorul își rezervă proprietatea bunului până la plata integrală a prețului, cumpărătorii dobândind dreptul de proprietate după achitarea ultimei rate din preț, riscul bunului

(2) Vânzătorul își rezervă proprietatea bunului până la plata integrală a prețului, cumpărătorii dobândind dreptul de proprietate după achitarea ultimei rate din preț, riscul bunului este însă transferat cumpărătorilor la momentul predării acestuia, respectiv la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică în fața notarului public.

(3) Avansul va fi achitat în termen de 30 de zile de la data primirii facturii emise de către Direcția Generală Economică.

(4) Contractul de vânzare – cumpărare va fi încheiat în formă autentică, după achitarea avansului.

(5) Ratele vor fi achitate până în ultima zi a fiecărei luni, începând cu luna următoare încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

(6) Nerespectarea termenelor de plată atrage rezoluționarea vânzării.

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

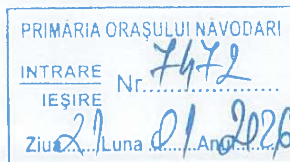
Articolul 9 – Aprobarea mandatării Primarului Orașului Năvodari să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

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 .

INIȚIATOR
PRIMAR, CHELARU FLORIN





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.271/11.11.2025 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 77 din anexa nr.1;
- raportul de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr.524/15.12.2025 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 107896/19.12.2025,
- adresa Primăriei Orasului Năvodari nr.108864/29.12.2025, prin care persoana fizică [redacted] a fost notificată, în baza Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr. 271/11.11.2025 cu privire la oportunitatea vânzării terenului Năvodari, s [redacted], județul Constanța, conform art.364 alin.(2) din OUG nr. 57/2019,
- cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 5279/13.01.2026, prin care d-na [redacted] și-a exprimat acordul pentru cumpărarea terenului mai sus menționat, cu plata în rate, cu un avans de 30%, iar diferența, în 24 rate lunare egale,
- 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. 7473/21.01.2026

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 vânzării terenului în suprafață de 400 mp, situat în Năvodari, [redacted], județul Constanța, către proprietarul construcției C1, edificată pe acest teren, se constată următoarele:

Consiliul Local Năvodari, prin Hotărârea nr. 271/11.11.2025 a aprobat oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren, doamna [redacted]

Terenul sus menționat, identificat cu nr. cadastral 110229115341 și înregistrat în Cartea Funciară sub nr. 110229/Oras Năvodari, face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poz.77 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 în suprafață de 400 mp, situat în Năvodari, [redacted], județul Constanța, 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 88.453,80 lei fără TVA.

Valoarea de piață a terenului este de 101.808,00 lei, la care se adaugă TVA, fiind stabilită pe baza Raportului de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 524/15.12.2025 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 107896/19.12.2025, anexă, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Prețul de vânzare al terenului este de 101.808,00 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."

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 temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019, Primăria Orasului Navodari, prin adresa nr. 108864/29.12.2025, a notificat persoana fizică [redacted], referitor la HCL nr. 271/11.11.2025, ținând cont de calitatea de proprietar al construcției C1, edificată pe terenul sus menționat.

Prin adresa înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr.5279/13.01.2026, d-n [redacted], și-a exprimat acordul pentru cumpărarea terenului în suprafață de 400 mp, situat în Năvodari, [redacted], județul Constanța, identificat cu IE: 110229, astfel:

- avans de 30 % din valoarea totală a terenului;
- diferența, în 24 rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă.

TVA-ul datorat pentru prețul aferent vânzării terenului în suprafață de 400 mp, situat în Năvodari, [redacted], județul Constanța, stabilit prin raportul de evaluare sus menționat, se calculează în conformitate cu prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Ulterior achitării avansului prețului de vânzare al terenului sus menționat, se va perfecta actul de transfer al proprietății 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 si Privat a întocmit prezentul raport care însoțește *Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării terenului situat în Năvodari, s [redacted] județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren.*

Director executiv,
Neacsu Vasilița

[redacted]

Ins
Cucu [redacted] na

[redacted]

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. 5279/21.01.2026

APROBAT
PRIMAR,
CHELARU FLORIN

REFERAT

Prin Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 271/11.11.2025, 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 400 mp, este identificat cu nr. cadastral 110229, înscris în Cartea Funciară sub nr. 110229/Oraș Năvodari, face parte din domeniul privat al Orasului 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 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. 524/15.12.2025 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 107896/19.12.2025, prețul de vânzare al terenului mai sus menționat este de 101.808,00 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 88.453,80 lei fără TVA.

În conformitate cu prevederile art.363 alin. (6) din OUG nr 57/2019, din compararea celor 2 valori sus menționate, se evidențiază faptul că valoarea mai mare este cea stabilită prin Raportul de evaluare nr. 524/15.12.2025 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 107896/19.12.2025. Pe cale de consecință, prețul de vânzare al terenului situat în Năvodari, [redacted], județul Constanța, este de 101.808,00 lei, la care se adaugă T.V.A.

În temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019, Primăria Orasului Navodari, prin adresa nr. 108864/29.12.2025, a notificat persoana fizică [redacted], referitor la HCL nr. 271/11.11.2025,

ținând cont de calitatea de proprietar al construcției C1, edificată pe terenul sus menționat.

Prin adresa înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 5279/13.01.2025, doamna [redacted] și-a exprimat acordul pentru cumpărarea terenului mai sus menționat, cu plata în rate, astfel:

- avans de 30% din valoarea totală a terenului;
- diferența, în 24 rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă.

TVA-ul datorat pentru prețul aferent vânzării terenului în suprafață de 400 mp, situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța, stabilit prin raportul de evaluare sus menționat, se calculează în conformitate cu prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Ulterior achitării prețului de vânzare al terenului sus menționat, se va perfectă actul de transfer al proprietății 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.

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 suprafață de 400 mp, situat în Năvodari, strada [redacted] județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren.

Director executiv,
Neacșu Vasilica



iana