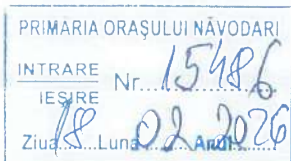


ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAS NAVODARI



Avizat de legalitate
SECRETAR GENERAL,
Bărăscu Mihaela-Aurelia

PROIECT DE HOTĂRÂRE

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 15487/18.02.2026 al Primarului Orașului Năvodari;
- Referatul nr. 10531/18.02.2026 al Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 180/30.06.2025 cu privire la aprobarea oportunității vânzării terenului situat în Năvodari, strada [redacted], județul Constanța, către proprietarul construcției C1, edificată pe acest teren;
- Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr.275/11.11.2025 cu privire la aprobarea vânzării terenului situat în Năvodari, strada [redacted] județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1 edificată 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, strada [redacted], județul Constanța, în suprafață de 389 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 106509, înscris în Cartea Funciară nr.106509/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 – Dl. I. [redacted] proprietar al construcției C1 identificată cu IE: 106509-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 266.657,21 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. 69/17.02.2026 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 15418/18.02.2026.

Articolul 5 – Valoarea de inventar a terenului determinată conform reevaluării patrimoniului ce a avut loc în anul 2022 și a fost aprobată 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 146.236,24 lei fără TVA.

Articolul 6 – Prețul de vânzare al terenului este de 266.657,21 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 36 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, cumpărătorul dobândind dreptul de proprietate după achitarea ultimei rate din preț, riscul bunului este însă transferat cumpărătorului 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 – Începând cu data adoptării prezentului proiect de hotărâre, își încetează aplicabilitatea HCL nr.275/11.11.2025 cu privire la aprobarea vânzării terenului situat în Năvodari, strada [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1 edificată pe acest teren.

Articolul 12 - 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 [redacted]

INIȚIATOR
PRIMAR, CHELARU FLORIN

[redacted]

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL NĂVODARI

HOTĂRÂRE NR. 180/30.06.2025
cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari
judetul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1,
edificată pe acest teren

Consiliul Local Năvodari, întrunit în ședința ordinară din data de 30.06.2025;

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre, Referatul de aprobare al Primarului Orașului Năvodari în calitate sa de inițiator, Raportul compartimentului de specialitate, avizele comisiilor de specialitate;

- Prevederile art.129 alin.(2) lit.c), alin. (6) lit.b), art. 363 alin. (1) și (2), art. 364 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

ARTICOLUL 1 - Se aprobă oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada județul Constanța, în suprafață măsurată de 389 mp, identificat cu nr. cadastral 106509, proprietatea privată a Orașului Năvodari, în favoarea proprietarului construcției C1, persoana fizică

ARTICOLUL 2 - Terenul privat al Orașului Năvodari și se regăsește la poziția 35 din anexa nr. I la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 144/30.05.2025 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 preempțiune 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 un evaluator autorizat. Raportul de evaluare va fi elaborat în baza Standardelor ANEVAR în vigoare la data întocmirii lui, aprobat și însușit 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 un evaluator autorizat și valoarea de inventar a imobilului.

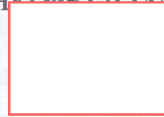
ARTICOLUL 6 - Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat.

ARTICOLUL 7 - Compartimentul Relația cu Consiliul Local va comunica prezenta hotarare: Instituției Prefectului-Județul Constanta, Primarului Orașului Năvodari, Direcției Generale Economice, Compartimentului Juridic, Compartimentului Administrație Publică, Monitorizare Proceduri Administrative, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, persoanei fizice Duca Gheorghe.

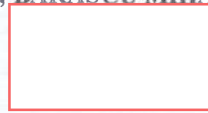
Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi „PENTRU”, 0 voturi „ÎMPOTRIVĂ”, 1 „ABȚINERI”, la ședință fiind prezenți 19 consilieri din 19 consilieri în funcție.



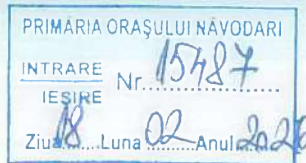
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, CHEIZĂ LILIANA**



**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
Secretar General Oraș, BĂRĂSCU MIHAELA AURELIA**



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAS NAVODARI



REFERAT DE APROBARE

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

Avand în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr.275/11.11.2025 cu privire la aprobarea vânzării terenului situat în Năvodari, strada [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 apartin domeniului privat al Orasului Năvodari, prin care se evidentiază faptul că terenul face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poziția 35 din anexa nr.1;
- adresa Direcției Generale Economice nr. 108690/24.12.2025, prin care se comunica ca termenul limită de plată a avansului (avansul va fi achitat în termen de 30 zile de la data comunicării hotărârii Consiliului Local Năvodari, ce aproba vânzarea), nu a fost respectat
- cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 10531/02.02.2026, prin care [redacted] aduce la cunoștință că a fost în imposibilitate de plată în termenul prevăzut în HCL nr.275/11.11.2025 și solicită cumpărarea, în aceleași condiții aprobate prin HCL nr. 275/11.11.2025, a terenului din [redacted] jud. Constanța, pe care este edificată construcția C1, al cărui proprietar este în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 3777/31.10.2023,
- adresa Direcției Administrarea Domeniului Public si Privat nr. 14979/17.02.2026, transmisă evaluatorului Management Consulting Solutions SRL, prin care a solicitat să procedeze la verificarea Raportului de evaluare întocmit sub nr. 337/30.07.2025 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 84118/02.10.2025 și actualizarea prețului la data prezentă, în conformitate cu prețul de piață.
- raportul de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr.69/17.02.2026 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 15418/18.02.2026,
- 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) 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."

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, strada [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren.

INITIATOR
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. 10531/18.02.2026

APROBAT
PRIMAR,
CHELARU FLORIN

REFERAT

Prin Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 275/11.11.2025, a fost aprobată vânzarea terenului situat în Năvodari, [REDACTAT], județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren.

În baza HCL nr.275/11.11.2025, proprietarul construcției C1, [REDACTAT], avea obligația de a achita avansul conform facturii emise în data de 28.11.2025. Până la data de 22 decembrie 2025, a avut termenul limită de plată a avansului (avansul va fi achitat în termen de 30 zile de la data comunicării hotărârii Consiliului Local Năvodari, ce aproba vânzarea), dar termen care nu a fost respectat, conform adresei Direcției Generale Economice nr. 108690/24.12.2025.

Conform art.7 alin.(6) din hotărârea sus menționată, ”nerespectarea termenelor de plata, atrage rezoluționarea vânzării.”

Prin cererea înregistrată la Primăria Orasului Năvodari sub nr.10531/02.02.2026, domnul [REDACTAT] aduce la cunoștință că a fost în imposibilitate de plată în termenul prevăzut în HCL nr.275/11.11.2025 și solicită cumpărarea în aceleași condiții aprobate prin HCL nr. 275/11.11.2025, a terenului din strada [REDACTAT] județul Constanța, pe care se află edificat imobilul-construcție C1, al cărui proprietar este în baza contractului de vânzare autenticat sub nr. 3777/31.10.2023.

În conformitate cu prevederile 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.”

Întrucât, până la data prezentei, HCL nr.275/11.11.2025 nu au fost puse în aplicare, raportul de evaluare nefiind utilizat, Direcția Administrarea Domeniului Public si Privat, prin adresa nr.14979/17.02.2026, transmisă evaluatorului Management Consulting Solutions SRL, a solicitat să procedeze la verificarea Raportului de evaluare întocmit sub nr. 337/30.07.2025 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 84118/02.10.2025 și actualizarea prețului la data prezentă, în conformitate cu prețul de piață.

Urmare celor sus menționate, este necesară reluarea procedurii prevăzută în O.U.G. nr. 57/2019, în sensul în care Consiliul Local Năvodari va analiza cererea nr.10531/02.02.2026, înaintată de domnul [redacted] în calitate de proprietar al construcției C1 edificată pe terenul proprietatea privată a Orasului Năvodari.

Director executiv,
Neacșu Vasile

[redacted]

Cu [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. 15488/18.02.2026

RAPORT

la Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea 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 aprobarea vânzării terenului în suprafață de 389 mp, situat în Năvodari, [redacted] (fost [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.275/11.11.2025 a aprobat vânzarea terenului situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța, către proprietarul construcției C1, edificată pe acest teren.

Terenul sus menționat, identificat cu nr. cadastral 106509 și înregistrat în Cartea Funciară sub nr. 106509/Oras Năvodari, face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poz.35 din anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor imobile care apartin domeniului privat al Orașului Năvodari. 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 146.236,24 lei fără TVA.

Prin adresa nr. 108690/24.12.2025, Directia Generala Economică a comunicat ca termenul limită de plată a avansului (avansul va fi achitat în termen de 30 zile de la data comunicării hotărârii Consiliului Local Năvodari, ce aproba vânzarea), pentru terenul situat în Năvodari, strada Daliei nr.32 (fost lot 1/6), județul Constanța, nu a fost respectat.

Domnul [redacted] prin cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 10531/02.02.2026, aduce la cunoștință că a fost în imposibilitate de plată în termenul prevăzut în HCL nr.275/11.11.2025 și solicită cumpărarea, în aceleasi condiții aprobate prin HCL nr. 275/11.11.2025, a terenului din [redacted] jud. Constanța, pe care este edificată construcția C1, al cărui proprietar este în baza contractului de vânzare autenticat sub nr. 3777/31.10.2023.

Deoarece prevederile HCL nr. 275/11.11.2025 nu au fost puse in aplicare si tinand cont de cererea d-lui [redacted] Directia Administrarea Domeniului Public si Privat, prin adresa nr. 14979/17.02.2026, transmisa evaluatorului Management Consulting Solutions SRL, a solicitat să procedeze la verificarea Raportului de evaluare întocmit sub nr. 337/30.07.2025 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 84118/02.10.2025 și actualizarea prețului la data prezentă, în conformitate cu prețul de piață.

În baza Raportului de evaluare întocmit sub nr. 69/17.02.2026 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 15418/18.02.2026, prețul de vânzare al terenului în suprafață de 389 mp, situat în Năvodari, strada [redacted] județul Constanta, este de 266.657,21 lei, la care se adaugă T.V.A.

În acest sens, se respectă 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 selecția 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) 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.”

Prin cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 10531/02.02.2026, domnul [redacted] și-a exprimat acordul pentru cumpărarea terenului mai sus menționat, în aceleași condiții ca în HCL nr 275/11.11.2025, astfel:

- avans de 30 % din valoarea totală a terenului;
- diferența, în 36 rate lunare egale, la care se adaugă dobânda legală.

Avansul va fi achitat 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, strada [redacted], județul Constanta, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren.

Director executiv,

[redacted]

[redacted]

iana