

Avizat de legalitate
SECRETAR GENERAL
Bărăscu Mihaela-Aurelia



PROIECT DE HOTĂRÂRE

cu privire la oportunitatea vânzării terenului în cotă indiviză totală de 53,80 mp ce revine apartamentului [redacted] (42,38 mp) și parcării [redacted] (11,42 mp), situat în Năvodari [redacted] județul Constanța, în favoarea proprietarului celor 2 unități individuale din clădirea C1, edificată pe acest teren

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 13726/11.02.2026 al Primarului Orașului Năvodari;
- Referatul nr. 4171/11.02.2026 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.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 în cotă indiviză totală de 53,80 mp, ce revine apartamentului [redacted] (42,38 mp) și parcării [redacted] (11,42 mp), din clădirea C1, în favoarea proprietarului celor două unități individuale, persoana fizică [redacted]

Articolul 2 – Terenul menționat la art.1, face parte din terenul în suprafață totală de 512 mp, identificat cu IE:107281, aparține domeniului privat al Orașului Năvodari și se regăsește la poziția 66 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] în calitate de proprietar a 2 unități individuale (având nr. cadastral 107281-C1-U9 și nr. cadastral 107281-C1-U6), aflate în clădirea C1, edificată pe terenul proprietatea privată a Orașului Năvodari și de superficial al terenului în cota indiviză aferent celor 2 proprietăți, 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 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 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: Instituției Prefectului Județului Constanța, Primarului Orașului Năvodari, Compartimentului Informații Publice, Direcției Generale Economice, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, persoanei fizice [redacted]

INITIATOR,
PRIMAR, CHELARU FLORIN



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAS NAVODARI

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI		
INTRARE	Nr. 13728	
IEȘIRE		
Ziua 11	Luna 02	Anul 2026

REFERAT DE APROBARE

al Proiectului de hotărâre cu privire la oportunitatea vânzării terenului în cotă indiviză totală de 53,80 mp ce revine apartamentului nr. [] (42,38 mp) și parcarii [] 11,42 mp), situat în Năvodari, strada [] județul Constanța, în favoarea proprietarului celor 2 unități individuale din clădirea C1, edificată pe acest teren

Având în vedere:

- cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 4171/05.01.2026, prin care domnul [] a solicitat cumpărarea terenului în cotă indiviză totală de 53,80 mp, situat în Năvodari, strada [] județul Constanța, în calitate de proprietar al apartamentului [] și al parcarii [] aflate în clădirea C1 și de beneficiar al dreptului de suprafață, în baza Contractului autentificat sub nr. 4200/19.12.2025;

- Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr.89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Orașului Năvodari, prin care se evidențiază faptul că terenul face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poziția 66 din anexa nr.1;

- prevederile art.364 din O.U.G. nr 57/2019 privind Codul administrativ, care stipulează excepțiile de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

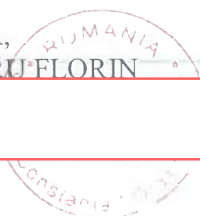
”(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului 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”, dl. [] acesta va fi notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își va putea exprima opțiunea de cumpărare a terenului, în termen de 15 zile de la primirea notificării”, așa cum prevede art. 364 alin. (2) din O.U.G nr.57/2019

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 în cotă indiviză totală de 53,80 mp ce revine apartamentului [] (42,38 mp) și parcarii [] 11,42 mp), situat în Năvodari, [] [] s, județul Constanța, în favoarea proprietarului celor 2 unități individuale din clădirea 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

Nr. 13729/11.02.2026
DIRECTIA ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre cu privire la oportunitatea vânzării terenului în cotă indiviză totală de 53,80 mp ce revine apartamentului nr. [] (42,38 mp) și parcării nr. [] (11,42 mp), situat în Năvodari, strada [] județul Constanța, în favoarea proprietarului celor 2 unități individuale din clădirea C1, edificată pe acest teren

Având în vedere Proiectul de hotărâre inițiat de domnul primar Chelaru Florin, privind oportunitatea vânzării terenului în cotă indiviză totală de 53,80 mp ce revine apartamentului [] (42,38 mp) și parcării [] (11,42 mp), situat în Năvodari, s. [] [] județul Constanța, în favoarea proprietarului celor 2 unități individuale din clădirea C1, edificată pe acest teren, se constată următoarele:

În baza Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr. 85/04.04.2018, pentru terenul în suprafață de 512 mp, situat în Năvodari, strada [] județul Constanța, a fost încheiat Contractul de constituire a dreptului de suprafață autenticat de notarul public Săcăleanu Maria sub nr. 1105/14.06.2018, în care cașitatea de suprafață o are persoana fizică []. Ulterior, în baza Contractului de asociere în participație autenticat de notarul public Săcăleanu Maria sub nr. 905/03.07.2020 și a Actului adițional nr.1 autenticat de notarul public Săcăleanu Maria sub nr. 1494/02.08.2022, persoana fizică [], s-a asociat în participație cu societatea [] având [] reprezentată prin administrator, [] pentru a fi finalizate lucrările la construcția C1 P+4E, cu destinație de locuințe colective, fiind încheiat Actul adițional autenticat de notarul public Săcăleanu Alexandru sub nr. 1651/20.09.2024 la Contractul de constituire a dreptului de suprafață autenticat de notarul public Săcăleanu Maria sub nr. 1105/14.06.2018.

Pe terenul sus menționat, în baza autorizațiilor de construire nr. 73/31.01.2020 și nr. 314/03.11.2023, a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 31/30.12.2024 și înregistrat la Primăria orașului Năvodari sub nr. 117687/30.12.2024, precum și a certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției realizate cu autorizație de construire nr. 10966/21.01.2025, a fost edificată construcția C1 P+5E.

Prin Actul de dezmembrare și contract de partaj voluntar cu sultă autenticat de notarul public Toncu Mihaela sub nr. 2958/11.08.2025, suprafațarii au fost de acord cu dezmembrarea clădirii C1 în 6 locuri de parcare și 10 unități individuale și pe cale de

consecință, fiecărei unități individuale îi revine o cotă indiviză din terenul în suprafață totală de 512 mp.

Domnul [redacted] este proprietar al apartamentului [redacted] și al parcării nr. [redacted] din clădirea sus menționată, în baza Contractului de vânzare autentificat de notarul public Toncu Mihaela sub nr.2961/11.08.2025, iar dreptul de suprafață asupra terenului în suprafață indiviză totală de 53,80 mp, ce revine apartamentului [redacted] (42,38 mp) și parcării [redacted] (11,42 mp), a fost constituit în favoarea numitului [redacted] - [redacted] în baza Contractului de transfer al dreptului de suprafață autentificat de notarul public Toncu Mihaela sub nr.4200/19.12.2025.

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 reglementează 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) 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 conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, cu completările și modificările ulterioare, proprietarii construcției, au obligația de a continua lucrările la imobilul C1, ce se construiește pe terenul sus menționat.

În calitate de "constructor de bună-credință", persoana fizică [redacted] [redacted], "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.

În termen de 15 zile de la comunicarea hotărârii ce urmează a fi adoptată, domnul [redacted], va fi notificat asupra hotărârii Consiliului Local Năvodari privind oportunitatea vânzării terenului în cotă indiviză totală de 53,80 mp ce revine apartamentului [redacted] (42,38 mp) și parcării [redacted] (11,42 mp), situat în Năvodari, strada [redacted] județul Constanța, în favoarea proprietarului celor 2 unități individuale din clădirea C1, edificată pe acest teren, 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 [redacted] [redacted] își exprimă opțiunea de cumpărare conform prevederilor legale în vigoare, se va supune spre aprobare, Consiliului Local Năvodari un proiect de hotărâre pentru oportunitatea vânzării terenului în cotă indiviză totală de 53,80 mp, situat în Năvodari, strada [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarului celor 2 unități individuale din clădirea C1, edificată pe acest teren.

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 în cotă indiviză totală de 53,80 mp, ce revine apartamentului [redacted] (42,38 mp) și parcării [redacted] (11,42 mp), situat în Năvodari, strada [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarului celor 2 unități individuale din clădirea C1, edificată pe acest teren.*

Direcția Executiv,
Neamtușilica

Constanța

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. 4171/11.02.2026

APROBAT

PRIMAR,

GIULIA FLORENTINA

REFERAT

Prin cererea înregistrată la Primăria orașului Năvodari cu nr. 4171/05.01.2026, dl. [REDACTAT], în calitate de proprietar al apartamentului [REDACTAT] din clădirea edificată pe terenul situat în Năvodari, strada [REDACTAT] județul Constanța, a solicitat cumpărarea terenului în cotă indiviză totală de 53,80 mp, ce revine apartamentului [REDACTAT] (42,38 mp) și parcări [REDACTAT] (11,42 mp), în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Terenul în suprafață de 53,80 mp face parte din suprafața totală de 512 mp, identificată cu nr. cadastral 107281 și înscrisă în Cartea Funciară sub nr. 107281/Oraș Năvodari, situat în Năvodari, s. [REDACTAT] județul Constanța. Acest teren face parte din domeniul privat al orașului Năvodari, regăsindu-se în totalul de la poziția 66 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.

Dreptul de suprafață asupra terenului în suprafață de 512 mp, situat în Năvodari, strada [REDACTAT], județul Constanța, a fost constituit în favoarea persoanei fizice [REDACTAT] în baza Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr. 85/04.04.2018, precum și a Contractului de constituire a dreptului de suprafață autentificat de notarul public Săcăleanu Mariaea sub nr. 1105/14.06.2018.

În baza Contractului de asociere în participație autentificat de notarul public Săcăleanu Mariaea sub nr. 905/03.07.2020 și a Actului adițional nr. 1 autentificat de notarul public Săcăleanu Mariaea sub nr. 1494/02.08.2022, persoana fizică [REDACTAT], s-a asociat în participație cu societatea [REDACTAT] SRL, având CUI [REDACTAT], reprezentată prin administrator, [REDACTAT], pentru a fi finalizate lucrările la construcția C1 P+4E, cu destinație de locuințe colective. Ca urmare a celor de mai sus, a fost încheiat Actul adițional autentificat de notarul public Săcăleanu Alexandru sub nr. 1651/20.09.2024 la Contractul de constituire a dreptului de suprafață autentificat de notarul public Săcăleanu Mariaea sub nr. 1105/14.06.2018.

Pe terenul sus menționat, în baza autorizațiilor de construire nr. 73/31.01.2020 și nr. 314/03.11.2023, a fost edificată construcția C1 cu regim de înălțime P+5E (10 locuri de parcare la parter, cu destinație de locuințe colective), conform procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 31/30.12.2024 și înregistrat la Primăria orașului Năvodari sub nr. 117687/30.12.2024, precum și a certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției realizate cu autorizație de construire nr. 10966/21.01.2025.

Prin Actul de dezmembrare și contract de partaj voluntar cu sultă autentificat de notarul public Toncu Mihaela sub nr. 2958/11.08.2025, suprafațarii au fost de acord cu dezmembrarea

clădirii C1 în 6 locuri de parcare și 10 unități individuale și pe cale de consecință, fiecărei unități individuale îi revine o cotă indiviză din terenul în suprafață totală de 512 mp.

În clădirea respectivă, în urma instrainării unitatilor locative catre terte persoane fizice, au fost încheiate contracte de transfer al dreptului de suprafață pentru terenul în cota indiviză aferent unității locative.

În baza Contractului de vânzare autenticat de notarul public Toncu Mihaela sub nr.2961/11.08.2025, dl. [redacted], devine proprietar al apartamentului [redacted] și al parcării [redacted] (având nr. cadastral 107281-C1-U9 și nr. cadastral 107281-C1-U6), aflate în clădirea C1, edificată pe terenul proprietate privată a Orasului Năvodari, [redacted] județul Constanța. Ulterior, dreptul de suprafață asupra terenului în suprafață indiviză totală de 53,80 mp, ce revine apartamentului [redacted] (42,38 mp) și parcării [redacted] (11,42 mp), a fost constituit în favoarea persoanei fizice [redacted] în baza Contractului de transfer al dreptului de suprafață autenticat de notarul public Toncu Mihaela sub nr.4200/19.12.2025.

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 proprietate 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], 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 indiviză totală de 53,80 mp ce revine apartamentului n [redacted] (42,38 mp) și parcării [redacted] (11,42 mp), din totalul de 512 mp, situat în Năvodari, strada [redacted] județul Constanța, în favoarea proprietarului acestor unități individuale din clădirea C1, edificată pe acest teren.

Director Executiv,
Nea [redacted] lica

[redacted] iana