



Avizat de legalitate
SECRETAR GENERAL,
Bărăscu Mihaela-Aurelia



PROIECT DE HOTĂRÂRE

cu privire la aprobarea 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. 35514/30.04.2026 al Primarului Orașului Năvodari;
- Referatul nr. 34410/28.04.2026 al Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 30/26.02.2026 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, st. [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarului celor 2 unități individuale din clădirea 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 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, persoana fizică, ~~Căpitanul Ionel Constantin~~

Articolul 2 – Terenul menționat la art.1, este identificat cu număr cadastral 107281, înscris în Cartea Funciară nr.107281/Oraș Năvodari și face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poz. 66 din anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local 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 al apartamentului [redacted] flete în clădirea C1, identificată cu IE: 107281-C1, edificată pe acest teren, și de superficial al terenului în cotă indiviză aferent celor unități individuale de la adresa sus menționă, 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 piață al terenului este de 36.698,77 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. 129/03.04.2026 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 30015/08.04.2026.

Articolul 5 – Valoarea de inventar a terenului determinată conform reevaluării patrimoniului ce a avut loc în anul 2025 și a fost aprobată prin H.C.L.nr.49/26.03.2026 cu privire la însușirea rezultatelor din reevaluarea domeniului public și privat și înregistrarea lor în contabilitate la 31.12.2025 este de 42.103,72 lei fără TVA.

Articolul 6 – Prețul de vânzare al terenului este de 42.103,72 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 de preluare a dreptului de suprafață autentificat de notarul public Toncu Mihaela sub nr. 4200/19.12.2025.

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

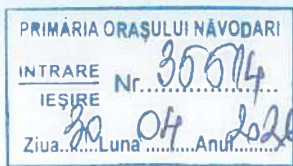
Articolul 9 – Aprobarea mandatării Primarului Orașului Năvodari să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

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, Compartimentului Informații Publice, Direcției Generale Economice, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, persoanei fizice

INIȚIATOR
PRIMAR, CHELARU FLORIN

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAS NAVODARI



REFERAT DE APROBARE

la Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea 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

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr.30/26.02.2026 prin care s-a aprobat 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,
- 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 că terenul face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poziția 66 din anexa 1;
- raportul de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr.129/03.04.2026 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 30015/08.04.2026,
- adresa Primăriei Orașului Năvodari nr.30082/08.04.2026, prin care [redacted] [redacted], a fost notificat, în baza Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr. 30/26.02.2026, conform art.364 alin.(2) din OUG nr. 57/2019,
- cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 34410/27.04.2026, prin care dl. [redacted] și-a exprimat acordul pentru cumpărarea terenului sus menționat, la prețul comunicat prin adresa nr.30082/08.04.2026, 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) 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 vânzarea 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.

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. 34410/28.04.2026

APROBAT
PRIMAR,

CHELA BULELORDI

REFERAT

Prin Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 30/26.02.2026, a fost aprobată 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.

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, strada [redacted] 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 [redacted] județul Constanța, a fost constituit în favoarea persoanei fizice [redacted] 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 Marica sub nr.1105/14.06.2018.

Domnul [redacted] este 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 Orașului Năvodari, din strada [redacted], județul Constanța, în baza Contractului de vânzare autentificat de notarul public Toncu Mihaela sub nr.2961/11.08.2025, iar asupra terenului în suprafață indiviză totală de 53,80 mp, ce revine apartamentului [redacted] (42,38 mp) și parcării [redacted] (11,42 mp), are calitatea de beneficiar al dreptului de suprafață, în baza Contractului de transfer al dreptului de suprafață autentificat de notarul public Toncu Mihaela sub nr.4200/19.12.2025.

Dreptul de a vinde un teren aflat în proprietate 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 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.”

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. 129/03.04.2026 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 30015/08.04.2026, prețul de vânzare al terenului mai sus menționat este de 36.698,77 lei, la care se adaugă T.V.A.

Valoarea de inventar a terenului, stabilită prin raportul de evaluare nr.101/02.12.2025 însușit prin H.C.L. nr.49/26.03.2026 cu privire la însușirea rezultatelor din reevaluarea domeniului public și privat și înregistrarea lor în contabilitate la 31.12.2025, este de 42.103,72 lei fără TVA.

În conformitate cu prevederile art.363 alin. (6) din OUG nr 57/2019, din compararea celor 2 valori sus menționate, se evidentiază faptul că valoarea mai mare este cea stabilită prin H.C.L. nr. 49/26.03.2026. Pe cale de consecință, prețul de vânzare al terenului situat în Năvodari, strada [redacted] județul Constanța, este de 42.103,72 lei, la care se adaugă T.V.A.

În temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019, Primăria Orasului Navodari, prin adresa nr. 30082/08.04.2026, a notificat persoana fizică [redacted], referitor la HCL nr. 30/26.02.2026, ținând cont de calitatea de proprietar al apartamentului [redacted] (42,38 mp) și al parcării [redacted] (11,42 mp), aflate în construcția C1 edificată pe terenul identificat cu IE:107281.

Prin adresa înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr.34410/27.04.2026, domnul [redacted] și-a exprimat acordul pentru cumpărarea terenului mai sus menționat, plata răsucându-se integral, într-o singură tranșă.

TVA-ul datorat pentru prețul aferent vânzării terenului sus menționat stabilit conform art. 363 alin.(6) din OUG nr. 57/2019, 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 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.

Director executiv,
Nea [redacted] lica

In
Cu [redacted]

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. 35515/30.04.2026

RAPORT

la Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea 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.

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar, Chelaru Florin, privind 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), situat în Năvodari, [redacted] [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarului celor 2 unități individuale din clădirea C1, edificată pe acest teren, se constată următoarele:

Consiliul Local Năvodari, prin Hotărârea nr.30/26.02.2026 a aprobat 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.

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, strada [redacted], județul Constanța. Acest teren face parte din domeniul privat al orașului Năvodari, regăsindu-se 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.

În baza Contractului de vânzare autentificat de notarul public Toncu Mihaela sub nr.2961/11.08.2025 și al extrasului de carte funciară pentru informare nr. 31165/11.02.2026, persoana fizică [redacted], deține în proprietate apartamentul [redacted], având nr. cadastral 107281-C1-U9 și parcarea [redacted], având nr. cadastral 107281-C1-U6, aflate în clădirea C1, edificată pe terenul proprietatea privată a Orasului Năvodari, din strada [redacted], iar în baza Contractului de transfer al dreptului de suprafață autentificat de notarul public Toncu Mihaela sub nr.4200/19.12.2025, are calitatea de beneficiar al dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață indiviză totală de 53,80 mp, aferent apartamentului [redacted] (42,38 mp) și parcării [redacted] (11,42 mp).

Valoarea de inventar a terenului, stabilită prin raportul de evaluare nr.101/02.12.2025 însoțit prin H.C.L. nr.49/26.03.2026 cu privire la însușirea rezultatelor din reevaluarea domeniului public și privat și înregistrarea lor în contabilitate la 31.12.2025, este de 42.103,72 lei fără TVA.

În baza Raportului de evaluare întocmit de S.C. Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 129/03.04.2026 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr.30015/08.04.2026, valoarea de piață a terenului sus menționat, este de 36.698,77 lei fără TVA.

Prețul de vânzare al terenului în suprafață indiviză totală de 53,80 mp, ce revine apartamentului [redacted] (42,38 mp) și parcării [redacted] (11,42 mp), situat în Năvodari, strada [redacted] [redacted] județul Constanța, este de 42.103,72 lei, la care se adaugă T.V.A. și a fost stabilit respectându-se 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 selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.”.

În conformitate cu prevederile art.364 alin. (2) din Codul Administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019:

” (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 sus menționate, Primăria Orașul Năvodari, prin adresa nr. 30082/08.04.2026 a notificat persoana fizică ([redacted]), în calitate de proprietar al celor 2 unități localitve din clădirea C1 din strada [redacted] asupra HCL Năvodari nr. 30/26.02.2026.

Prin cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 34410/27.04.2026, [redacted] și-a exprimat acordul pentru cumpărarea terenului mai sus menționat, solicitând ca plata să se facă integral.

Achitarea contravalorii terenului sus mnetionat se va face 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.

De la data autentificării contractului de vânzare – cumpărare, încetează efectele juridice ale Contractului de preluare a dreptului de suprafață autentificat de notarul public Toncu Mihaela sub nr. 4200/19.12.2025 și, de asemenea, încetează calitatea de suprafațiar pentru dl. [redacted]

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

Director executiv,
Nea [redacted] ilica

Cu [redacted] na