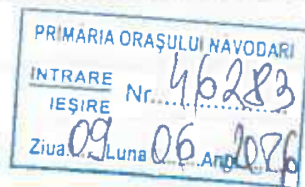


ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
ORAS NAVODARI



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. 46284/09.06.2026 al Primarului Orașului Năvodari;
- Referatul nr. 45664/09.06.2026 al Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 297/17.12.2025 cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada [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, strada [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 111579, înscris în Cartea Funciară nr.111579/Oraș Năvodari și face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poz.54 din anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 32/28.02.2011 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Orașului Năvodari.

**Articolul 3** – Domnul [redacted] în calitate de proprietar al construcției C1, identificată cu IE: 111579-C1, edificată pe acest teren și cu drept de folosință cu titlu oneros asupra terenului menționat la art.1, 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 101.882,00 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. 85/06.03.2026 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 20718/10.03.2026.

**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 92.939,98 lei fără TVA.

**Articolul 6** – Prețul de vânzare al terenului este de 101.882,00 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 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.

(7) 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.1539/22.05.2025 constituit în baza Contractului autentificat sub nr. 71/16.01.2018 la SPN Săcăleanu, cu sediul în Oraș Năvodari, județul Constanța privind constituirea dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 400 mp, situat în Năvodari, , 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, Compartimentului Informații Publice, Direcției Generale Economice, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, persoanei fizice

INIȚIATOR  
PRIMAR, CHELARU FLORIN

ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
ORAS NAVODARI

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI	
INTRARE	Nr. 46284
IESIRE	
Ziua	09
Luna	06
Anul	2025

### REFERAT DE APROBARE

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:

- Hotărârea nr.297/17.12.2025 prin care s-a aprobat oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada [redacted] județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1 edificată pe acest teren,

- Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 32/28.02.2011 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor 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 54 din anexa nr.1;

- raportul de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 85/06.03.2026 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 20718/10.03.2026,

- adresa Primăriei Orașului Năvodari nr.21327/11.03.2026, prin care persoana fizică [redacted], a fost notificat, în baza Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr. 297/17.12.2025 cu privire la oportunitatea vânzării terenului Năvodari, strada [redacted] [redacted], județul Constanța, conform art.364 alin.(2) din OUG nr. 57/2019,

- cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 45664/08.06.2026, prin care dl. [redacted] și-a exprimat acordul pentru cumpărarea terenului mai sus menționat, cu plata în rate, cu un avans de 30%, iar diferența, în 36 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) 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

*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](http://www.primaria-navodari.ro)

*Directia Administrarea Domeniului Public si Privat*

Nr. 45664/09.06.2026

APROBAT  
PRIMAR,  
CHELARU FLORIN

REFERAT

Prin Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 273/11.11.2025, a fost aprobată oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada [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 111579, înscris în Cartea Funciară sub nr. 111579/Oraș Năvodari, face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari și se regăsește la poziția 54 din anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 32/28.02.2011 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Orașului 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. 85/06.03.2026 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 20718/10.03.2026, prețul de vânzare al terenului mai sus menționat este de 101.882,00 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 92.939,98 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 Raportul de evaluare nr. 85/06.03.2026 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 20718/10.03.2026. Pe cale de consecință, prețul de vânzare al terenului situat în Năvodari, strada [redacted] Constanța, este de 101.882,00 lei, la care se adaugă T.V.A.

În temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019, Primăria Orașului Navodari, prin adresa nr. 21327/11.03.2026, a notificat persoana fizică [redacted] referitor la HCL nr.

297/17.12.2025, ținând cont de calitatea de proprietar al construcției C1 și de beneficiar al dreptului de suprafață asupra terenului identificat cu IE.111579.

Prin adresele înregistrate la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 30808/15.04.2026 și nr. 45664/08.06.2026, domnul [redacted] și-a exprimat acordul pentru cumpărarea terenului mai sus menționat, astfel:

- avans de 30% din valoarea totală a terenului;
- diferența, în 36 rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă.

TVA-ul datorat pentru prețul aferent vânzării terenului în suprafață de 400 mp, situat în Năvodari, strada S [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.

De la data autentificării contractului de vânzare – cumpărare, încetează efectele juridice ale Contractului de preluare a dreptului de suprafață autenticat de notarul public Toncu Mihaela sub nr.1539/22.05.2025 constituit în baza Contractului autenticat sub nr. 71/16.01.2018 la SPN Săcăleanu, cu sediul în Oraș Năvodari, județul Constanța, privind transferul dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 400 mp, situat în Năvodari, [redacted], județul Constanța.

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,  
Neac [redacted]

Inspector,  
Cuculea Mariana [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](http://www.primaria-navodari.ro)

*Directia Administrarea Domeniului Public si Privat*

Nr.46286/09.06.2026

**RAPORT**

la Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării terenului situat în Năvodari, strada [REDACTAT], 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 400 mp, situat în Năvodari, [REDACTAT] județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren, se constată următoarele:

Consiliul Local Năvodari, prin Hotărârea nr.297/17.12.2025 a aprobat oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, [REDACTAT], județul Constanța, către proprietarul construcției C1, edificată pe acest teren.

Terenul sus menționat, identificat cu nr. cadastral 111579 și înregistrat în Cartea Funciară sub nr. 111579/Oras Năvodari, face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poz.54 din anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 32/28.02.2011 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Orașului Năvodari. 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 92.939,98 lei fără TVA.

Prețul de vânzare al terenului situat în Năvodari, strada S7 nr.15 (fost lot 248), județul Constanța, este de 101.882,00 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. 85/06.03.2026 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 20718/10.03.2026, respectându-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 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.

12) 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. 21327/11.03.2026 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. 297/17.12.2025.

Prin cererile înregistrate la Primăria Orașului Năvodari cu nr.30808/15.04.2026 și nr.45664/08.06.2026, dl. [redacted], și-a exprimat acordul pentru cumpărarea terenului mai sus menționat, solicitând ca plata să se facă în rate, astfel:

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

Avansul de 30% din valoarea terenului, 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 (cu rezerva dreptului de proprietate), 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.1539/22.05.2025 constituit în baza Contractului autentificat sub nr. 71/16.01.2018 la SPN Săcăleanu, cu sediul în Oraș Năvodari, județul Constanța și încetează calitatea de suprafațiar pentru persoana fizică [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 situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren.*

Director executiv,  
Neacșu Verilica

[redacted]

Inspector,  
Cuculea Mariana

[redacted]