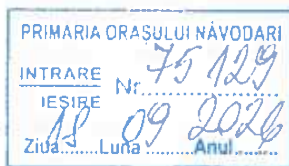


ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘ NĂVODARI



Avizat de legalitate,
SECRETAR GENERAL
Bărbănuș Mădălina

PROIECT DE HOTĂRÂRE

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 75/30/18.09.2026 al Primarului Orașului Năvodari;
- Raportul de specialitate nr. 75/31/18.09.2026 al Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat;
- cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr.65331/27.08.2026, prin care superficiarii terenului situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța, au solicitat cumpărarea acestuia,

În conformitate cu prevederile art. 363 alin.(1), (2) și (6), 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 situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța, în suprafață măsurată de 400 mp, identificat cu nr. cadastral 107707, proprietatea privată a Orașului Năvodari, în favoarea proprietarilor construcției C1, persoanele fizice [redacted]

Articolul 2 – Terenul face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari și se regăsește la poziția 60 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 – Persoanele fizice [redacted] în calitate de proprietari ai construcției C1, edificată pe acest teren și de beneficiari ai dreptului de suprafață asupra terenului, 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 însoțit de către Consiliul Local Năvodari.

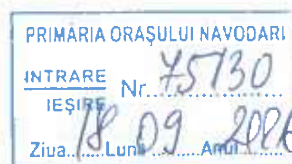
Articolul 5 - Prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Năvodari, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat și valoarea de inventar a imobilului.

Articolul 6 – Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat va duce la îndeplinire prevederile hotărârii ce va fi adoptată.

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, Direcției Generale Economice, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, persoanelor fizice [redacted]

INITIATOR,
PRIMAR CHELARU FLORIN

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAS NAVODARI



REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat
în Năvodari, [redacted], județul Constanța,
în favoarea proprietarilor construcției C1, edificată pe acest teren

Prin cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 65331/17.08.2026, persoanele fizice [redacted], în calitate de proprietari ai construcției, cu destinație de locuință, edificată pe terenul din Năvodari, [redacted] județul Constanța și de beneficiari ai dreptului de suprafață asupra acestuia, conform Contractului de transfer al dreptului de suprafață autentificat sub nr. 1051/13.08.2026, au solicitat achiziționarea terenului de la adresa sus menționată.

Terenul în suprafață de 400 mp, având nr.cadastral 107707, face din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poziția 60 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.

Proiectul de hotărâre are la bază prevederile art.354, ale art. 363 și ale art.364 alin.(10 și (2) din O.U.G. nr 57/2019 privind Codul administrativ:

” art.354. 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.”

” art.364. (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.”

Valoarea de piață a terenului va fi stabilită în baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR. Prețul minim de vânzare, 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, conform art.363 alin.(6) din OUG 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 situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța, în favoarea proprietarilor construcției C1, edificată pe acest teren.

INITIATOR,

PRIMAR CHELARU FLORENTIN

[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

Nr. 75731/18.09.2026
DIRECTIA ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari,
[redacted] județul Constanța, în favoarea proprietarilor construcției C1,
edificată pe acest teren

Având în vedere Proiectul de hotărâre inițiat de domnul primar Chelaru Florin,
cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, [redacted]
[redacted] județul Constanța, în favoarea proprietarilor construcției C1, edificată pe acest teren,
se constată următoarele:

Terenul în suprafață de 400 mp, situat în Năvodari, [redacted]
[redacted] județul Constanța, având nr.cadastral 107707, face parte din domeniul privat al
Orasului Năvodari, regăsindu-se la poziția 60 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,

Pe terenul sus menționat, este edificată construcția C1, identificată cu număr
cadastral 107707-C1, cu destinație de locuință, în baza autorizațiilor de construire nr.
300/11.07.2012, nr. 764/10.11.2016, nr. 957/26.11.2018 și nr.529/07.10.2020 și a
procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 26/09.03.2021. Domnul [redacted]
[redacted], necăsătorit și doamna [redacted], necăsătorită, au calitatea
de proprietari ai imobilului-construcție C1, în baza contractului de vânzare-cumpărare
autentificat de notarul public Ciobotaru Gabriela sub nr.761/18.08.2025 și de beneficiari ai
dreptului de suprafață asupra terenului, în baza Contractului de transfer al dreptului de
suprafață autentificat de notarul public Săcăleanu Alexandru sub nr. 1051/13.08.2026.

Prin cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr.65331/17.08.2026,
superficiarii [redacted] au solicitat cumpărarea
terenului în suprafață măsurată de 400 mp, din Năvodari, [redacted]
județul Constanța.

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."

Conform art.363 alin.(6) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ: "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 calitate de "constructori de bună-credință", persoanele fizice [redacted] vor fi notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își vor 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 cazul în care domnul [redacted], își exprimă opțiunea de cumpărare conform prevederilor legale în vigoare, se va supune spre aprobare, Consiliului Local Năvodari un proiect de hotărâre pentru vânzarea terenului în suprafață de 400 mp, situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța.

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 situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța, în favoarea proprietarilor construcției C1, edificată pe acest teren.

Director Executiv,

[redacted]

C [redacted]