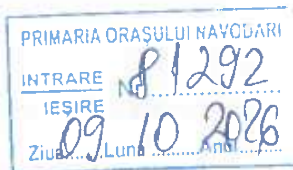


ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAS NAVODARI



Avizat de legalitate
SECRETAR GENERAL,
Bărăscu Mihaela-Aurelia

PROIECT DE HOTĂRÂRE

cu privire la preluarea ratelor din Contractul de vânzare cu plata prețului în rate
și rezerva dreptului de proprietate, încheiat pentru terenul situat în Năvodari,
[redacted], județul Constanța

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 81294/09.10.2026 al Primarului Orașului Năvodari;
- Raportul de specialitate nr. 81297/09.10.2026 al Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Contractul de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva dreptului de proprietate autentificat de notarul public Toncu Mihaela sub nr. 896/24.03.2026, încheiat pentru terenul situat în Năvodari, [redacted], județul Constanța;
- Contractul de vânzare autentificat de notarul public Olga Niculescu sub nr. 805/26.05.2026 prin care [redacted] înstrăinează construcția C1 edificată pe terenul situat în Năvodari, strada [redacted], județul Constanța, către [redacted];
- cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 44774/04.06.2026 prin care [redacted] [redacted], noul proprietar al construcției C1 edificată pe terenul din Năvodari, s [redacted] [redacted], județul Constanța, a solicitat preluarea cumpărării terenului sus menționat;

Luând în considerare prevederile art.355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ale art. 1315-1320 din Legea nr. 287/2009 privind Noul Cod Civil,

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 preluării ratelor din Contractul de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva dreptului de proprietate încheiat pentru terenul situat în Năvodari, s [redacted] [redacted], județul Constanța, identificat cu IE:106509, autentificat de notarul public Toncu Mihaela sub nr. 896/24.03.2026, de către persoana fizică, [redacted].

Articolul 2 – Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară, vor fi suportate de către cumpărător.

Articolul 3 – Aprobarea mandatării Primarului Orașului Năvodari să semneze contractul de cesiune în fața notarului public.

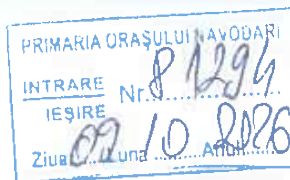
Articolul 4 – Hotărârea ce urmează a fi adoptată va fi dusă la îndeplinire de Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat.

Articolul 5 - 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



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORAS NAVODARI



REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre cu privire la preluarea ratelor din Contractul de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva dreptului de proprietate, încheiat pentru terenul situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța

Promovarea proiectului de hotărâre, are la bază cererea doamnei [redacted], înregistrată la Primăria orasului Năvodari sub nr. 44774/04.06.2026, prin care în calitate de proprietar al construcției C1 edificată pe terenul din Năvodari, [redacted] județul Constanța, în baza Contractului de vânzare autentificat de notarul public Olga Niculescu sub nr. 805/26.05.2026, a solicitat preluarea cumpărării terenului sus menționat.

Terenul în suprafață de 400 mp, având număr cadastral 106509, face parte din domeniul privat al Orasului Năvodari, regăsindu-se la poziția 28 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.

Acest teren, face obiectul Contractului de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva dreptului de proprietate autentificat de notarul public Toncu Mihaela sub nr. 896/24.03.2026, în care [redacted] are calitatea de cumpărător, ratele desfășurându-se pe o perioadă de 36 luni, la care se adaugă dobânda aferentă, conform prevederilor legale în vigoare.

În baza Contractului de vânzare autentificat de notarul public Olga Niculescu sub nr. 805/26.05.2026, [redacted] a înstrăinat construcția C1, către [redacted] a. Ulterior, noul proprietar al construcției C1 a solicitat Primăriei Orasului Năvodari, preluarea cumpărării terenului sus menționat având IE:106509, existând precizată în cuprinsul contractului obligația preluării tuturor drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractul de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva dreptului de proprietate autentificat sub nr. 896/24.03.2026 la SPN Toncu Mihaela și Toncu Georgiana..."

Ținând cont de cele mai sus prezentate, sunt aplicabile prevederile art. 1315-1320 din Noul Cod Civil, cu privire la cesionarea unui contract. Astfel, de la data autentificării contractului de vânzare nr.805/26.05.2026, este necesară preluarea prin cesionare, a ratelor prevăzute în Contractul de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva dreptului de proprietate autentificat de notarul public Toncu Mihaela sub nr. 896/24.03.2026, încheiat pentru terenul situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța, identificat cu IE:106509, de către doamna [redacted].

Urmare celor mai sus menționate, inițiez și supun spre aprobare *Proiectul de hotărâre cu privire la preluarea ratelor din Contractul de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva dreptului de proprietate, încheiat pentru terenul situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța.*

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. 81297/09.10.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre cu privire la preluarea ratelor din Contractul de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva dreptului de proprietate încheiat pentru terenul situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța.

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de domnul Primar, Chelaru Florin, cu privire la preluarea ratelor din Contractul de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva dreptului de proprietate, încheiat pentru terenul situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța, se constată următoarele:

Prin Hotărârea nr. 42/26.02.2026, Consiliul Local Năvodari, a aprobat oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren, în baza căreia, a fost încheiat Contractul de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva dreptului de proprietate autentificat de notarul public Toncu Mihaela sub nr.896/24.03.2026, în care [redacted] are calitatea de cumpărător, iar plata ratelor se derulează pe o perioadă de 36 rate lunare egale.

Terenul sus menționat, în suprafață de 400 mp, având nr. cadastral 106509, face parte din domeniul privat al Orasului Năvodari, regăsindu-se la poziția 28 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.

În baza Contractului de vânzare autentificat de notarul public Olga Niculescu sub nr. 805/26.05.2026, [redacted] a înstrăinat construcția C1, către [redacted]. Ulterior, noul proprietar al construcției C1, prin cerera înregistrată la Primaria Orasului Navodari sub sub nr. 44774/24.06.2026, a solicitat preluarea cumpărării terenului sus menționat.

În cuprinsul contractului autentificat sub nr. 805/26.05.2026, la cap.IV se precizează: "totodată, eu cumpărătoarea, declar că mă oblig să preiau toate drepturile și obligațiile ce decurg din contractul de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva dreptului de proprietate autentificat sub nr. 896/24.03.2026 la SPN Toncu Mihaela și Toncu Georgiana..."

Potrivit art. 355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ: "Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel."

În situația terenului sus menționat, sunt aplicabile prevederile art. 312 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, în sensul în care: " (1) Transferul drepturilor și obligațiilor aferente autorizației în cazul schimbării

titularului acesteia pe parcursul executării lucrărilor se realizează de drept. Noul titular preia toate drepturile și obligațiile ce decurg din cadrul autorizației.

(2) Transferul drepturilor și obligațiilor aferente certificatului de urbanism, avizelor și acordurilor obținute în cadrul procedurii de emitere a autorizației, în situația schimbării titularului înainte de emiterea autorizației, se realizează de drept. Noul titular preia toate drepturile și obligațiile ce decurg din avizele și acordurile obținute."

Totodată, sunt aplicabile prevederile art. 1315-1320 din Noul Cod Civil,
Art. 1315 - (1) O parte poate să își substituie un terț în raporturile născute dintr-un contract numai dacă prestațiile nu au fost încă integral executate, iar cealaltă parte consimte la aceasta.

(2) Sunt exceptate cazurile anume prevăzute de lege.

Art. 1.316 - Cesiunea contractului și acceptarea acesteia de către contractantul cedat trebuie încheiate în forma cerută de lege pentru validitatea contractului cedat.

Art.1.317 - (1) Dacă o parte a consimțit în mod anticipat ca partea cealaltă să își poată substitui un terț în raporturile născute din contract, cesiunea produce efecte față de acea parte din momentul în care substituția îi este notificată ori, după caz, din momentul în care o acceptă.

(2) În cazul în care toate elementele contractului rezultă dintr-un înscris în care este cuprinsă clauza "la ordin" sau o altă mențiune echivalentă, dacă prin lege nu se prevede altfel, girarea înscrisului produce efectul substituirii giratarului în toate drepturile și obligațiile girantului.

(3) Dispozițiile în materie de carte funciară, precum și dispozițiile referitoare la transferul ori publicitatea anumitor categorii de bunuri mobile rămân aplicabile.

Art. 1.318 - (1) Cedentul este liberat de obligațiile sale față de contractantul cedat din momentul în care substituția își produce efectele față de acesta.

(2) În cazul în care a declarat că nu îl liberează pe cedent, contractantul cedat se poate îndrepta împotriva acestuia atunci când cesionarul nu își execută obligațiile. În acest caz, contractantul cedat trebuie, sub sancțiunea pierderii dreptului de regres împotriva cedentului, să îi notifice neexecutarea obligațiilor de către cesionar, în termen de 15 zile de la data neexecutării sau, după caz, de la data la care a cunoscut faptul neexecutării.

Art. 1.319 - Contractantul cedat poate opune cesionarului toate excepțiile ce rezultă din contract. Contractantul cedat nu poate invoca însă față de cesionar vicii de consimțământ, precum și orice apărări sau excepții născute din raporturile sale cu cedentul decât dacă și-a rezervat acest drept atunci când a consimțit la substituție.

Art. 1.320 - (1) Cedentul garantează validitatea contractului.

(2) Atunci când cedentul garantează executarea contractului, acesta va fi ținut ca un fideiutor pentru obligațiile contractantului cedat.

Astfel, de la data autentificării contractului de vânzare nr.805/26.05.2026, este necesară preluarea ratelor din Contractul de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva dreptului de proprietate nr. 896/24.03.2026, încheiat pentru terenul situat în Năvodari, [redacted]
[redacted] Constanța, în baza contractului de vânzare nr. 805/26.05.2026, de către

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de cesiune, la notariat și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară, vor fi suportate de către beneficiar.

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 preluarea ratelor din Contractul de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva dreptului de proprietate încheiat pentru terenul situat în Năvodari, [redacted]
[redacted] județul Constanța.

Director executiv,
Neașu Vasilica

Inspector,
Cuculea Mariana