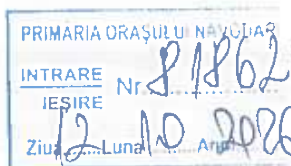


ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘ NĂVODARI



Avizat de legalitate
SECRETAR GENERAL
Bărbăscu Mihaela-Aurelia

PROIECT DE HOTĂRÂRE

cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari,
[redacted] județul Constanța,
în favoarea proprietarilor construcțiilor C1-C4, edificate pe acest teren

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 81862/12.10.2026 al Primarului Orașului Năvodari;
- Raportul de specialitate nr. 81863/12.10.2026 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 situat în Năvodari, [redacted]
[redacted] județul Constanța, în suprafață măsurată de 814 mp, identificat cu nr.cadastral 107337, proprietatea privată a Orașului Năvodari, în favoarea proprietarilor construcțiilor C1-C4, persoanele fizice [redacted]

Articolul 2 – Terenul face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari și se regăsește la poziția 48 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 – Soții [redacted] în calitate de proprietari ai construcțiilor C1-C4, edificate pe acest teren și de concesionari ai 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.

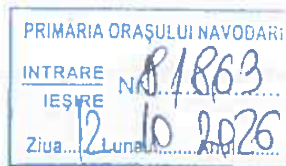
Articolul 4 - Prețul de vânzare al terenului va fi stabilit în baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat. Raportul de evaluare va fi elaborat în baza Standardelor ANEVAR în vigoare la data întocmirii lui, aprobat și înscris de către Consiliul Local Năvodari.

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

INITIATOR,
PRIMAR, CHELARU FLORIN



REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari,
[redacted] județul
Constanța, în favoarea proprietarilor construcțiilor C1 – C4, edificate pe acest teren

Prin cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari sub nr.75753/22.09.2026, doamna
[redacted] în calitate de coproprietar asupra construcțiilor C1-C4, edificate pe terenul din
Năvodari, [redacted] județul
Constanța și de concesionar al acestuia, conform contractului nr.27191/26.06.2020, a solicitat
achiziționarea terenului de la adresa sus menționată.

Terenul în suprafață de 814 mp, având nr.cadastral 107337, face din domeniul privat al
Orașului Năvodari, regăsindu-se la poziția 48 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]
[redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarilor
construcțiilor C1-C4, edificate pe acest teren.*

INITIATOR,
PRIMAR, CHELARU FLORIN

[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

Nr.

81864/12.10.2026

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 construcțiilor C1-C4, edificate 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] județul Constanța, în favoarea proprietarilor construcțiilor C1-C4, edificate pe acest teren, se constată următoarele:

Terenul în suprafață de 814 mp, situat în Năvodari, [redacted] județul Constanța, având nr.cadastral 107337, face parte din domeniul privat al Orasului Năvodari, regăsindu-se la poziția 48 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, sunt edificate construcțiile: C1, identificată cu număr cadastral 107337-C1, C2, identificată cu număr cadastral 107337-C2, C3, identificată cu număr cadastral 107337-C3, C4-P+I+M identificată cu număr cadastral 107337-C4, fiecare, cu destinație de casă de vacanță, așa cum reiese și din extrasul de carte funciară pentru informare nr. 234602/06.10.2026. Soții [redacted], au calitatea de proprietari ai construcțiilor C1-C4, în baza contractului de vânzare autentificat de notarul public Ciprian Alexandrescu sub nr. 4157/20.12.2019 cu Incheierea autentificată de notarul public Ciprian Alexandrescu sub nr. 8/10.01.2020 și de concesionari ai terenului, în baza contractului nr. 28543/09.07.2020.

Prin cererea înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 75755/22.09.2026, concesionara [redacted], a solicitat cumpărarea terenului în suprafață măsurată de 814 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

mentionat, 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) suntificați 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."

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 1.044.686,39 lei fără TVA.

În calitate de "constructori de bună-credință", persoanele fizice [redacted], vor fiificați 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 soții [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 814 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 [redacted], județul Constanța, în favoarea proprietarilor construcțiilor C1-C4, edificate pe acest teren.

Director Executiv,
Neacsu Vasilica

[redacted]

Inspector,
C. [redacted] na

[redacted]