ROMÂNIA
- JUDEŢUL CONSTANŢA -
COMUNA FANTANELE
CONSILIUL LOCAL
907071 Fântânele, Str.Basarabia, nr.85, jud. Constanța, tel./fax : 0241769668 primaria_fantanele@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR. 80 DIN 24.11.2025

privind aprobarea demarării procedurii de cumpărare de către comuna Fântânele, prin negociere directă, a imobilului situat în str. Basarabia, nr.81 în suprafață de 1600 mp, înscris in C.F. nr. 101458, în vederea realizării unor investiții de interes local

***Consiliul Local al comunei Fântânele**, judeţul Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 24.11.2025,*

Având in vedere:

- Adresa înregistrată sub nr. 5536/17.11.2025 transmisă de dl. Scurtu Nicușor prin care își exprimă acordul pentru vânzarea imobilului situat în str. Basarabia, nr .81, în suprafață de 1600 mp, cu nr.cad.101458;
- Proiectul de hotărâre nr. 81/17.11.2025 și a refertatului de aprobare a primarului înregistrat sub nr.187/17.11.2025
- Raportul de specialitate întocmit de serviciul financiar-contabil, înregistrat sub nr. 5541/17.11.2025;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al comunei Fântânele;

Analizând temeiurile juridice:

a) art. 15 alin. (2), și art. 120 din Constituția României, republicată;

b) art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;

c) art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

d) prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

e) art. 554, art. 557 alin. (1), art. 859 alin. (2), art. 863 lit.a) și d), art. 1172 alin. (1) și 1650 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările si completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 87 alin. (5) art. 129 alin (2), lit b), alin.(7), lit.b), art. 139 alin (2), art. 196, alin. (1) lit. a), art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1.(1) Se aprobă demararea procedurii de cumpărare de către comuna Fântânele, prin negociere directă, a imobilului, situat în str. Basarabia, nr.81, în suprafață de 1600 mp, înscris în C.F. nr. 101458, identificat în Anexa nr.1 a prezentei hotarâri, în vederea realizării unor investiții de interes local.

(2) Se aproba studiu de oportunitate privind demararea procedurii de cumpărare de către comuna Fântânele, prin negociere directă, a imobilului menționat la alin.(1) conform Anexei nr.2 ce face parte integrata din prezenta hotărâre.

Art. 2. Pentru stabilirea prețului de piață al imobilului și în susținerea ofertei de preț, proprietarul imobilului prevăzut la art.1, va prezenta un Raport de evaluare al imobilului, ce va fi întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, în vederea negocierii prețului de achiziționare a imobilului.

Art. 3. (1) Se constituie comisia de negociere a prețului de cumpărare al terenului ce face obiectul prezentei hotărâri, după cum urmează:

- Ciobanu Niculina, primar -președinte;
- Miu Diana-Ionela, referent contabil-membru;
- Pelea Daniela, secretar general -membru;
- Ciortescu Elena-consilier local-membru
- Aflorei-Dobre Gogu-Cristinel-consilier local-membru

(2) Secretariatul comisiei de negociere va fi asigurat de către dna Oprea Adriana-Nuța.

(3) Atribuțiile comisiei de negociere sunt următoarele:

a) analizează oferta depusă;

b) negociază prețul în baza raportului de evaluare a terenului întocmit în condițiile legii;

c) întocmește procesul verbal de negociere;

(4) Comisia de negociere va încheia un proces verbal privind rezultatele negocierii, care va fi adus la cunoștința consiliului local. Procesul verbal conținând prețul negociat, precum și Raportul de evaluare al imobilului vor fi aprobate ulterior prin Hotărârea Consiliului Local Fântânele în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 4. La negocierea preţului de cumpărare al imobilului se va avea în vedere să nu se depăşescă valoarea rezultată din raportul de evaluare.

Art. 5. Suma aferentă achiziţionării terenului se suportă din bugetul local al comunei Fântânele pe anul 2025.

Art. 6. (1) După achiziţionare, terenul va fi înscris în domeniul public al comunei Fântânele.

(2) Imobilul identificat la Art. 1 alin.(1) va fi destinat realizării unor investiţii de interes local.

Art.7. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către Primarul comunei Fântânele prin intermediul compartimentelor de specialitate şi de către membrii comisiei de negociere.

Art.8. Cu comunicarea şi publicitatea prezentei hotărâri se însărcinează secretarul general al comunei Fântânele.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de__10__ voturi pentru, __0__ voturi împotrivă şi __1__abţineri, din __11__ consilieri prezenţi la şedinţă din totalul de __11__ consilieri în funcţie.

Preşedinte de şedinţă,

PETRITOIU MARIUS

Contrasemnează pentru legalitate,

Secretar general,

Pelea Daniela

PRESEDINTE DE SEDINTA
PETRITOROMANIA-MARIUS

ANEXA NR. 1 LA HCL NR. 80 / 24.11.2025

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
SELER DANIELA

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Constanta

CARTE FUNCIARĂ NR. 101458
COPIE

Carte Funciară Nr. 101458 Fantanele

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:12088
Nr. cadastral vechi:11463

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Fantanele, Loc. Fântânele, Str BASARABIA, Nr. 81

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	101458	Din acte: 1.564 Masurata: 1.600	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	101458-C1	Jud. Constanta, UAT Fantanele, Loc. Fântânele, Str BASARABIA, Nr. 81	S. construita la sol:97 mp; LOCUINTA

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
58599 / 15/09/2010		
Dosar Cadastru nr. 2275, din 15/09/2010 emis de TOP GEOCAD (certificat atestare nr.1939/02.08.2010 emis de CL FANTANELE;certificat mostenitor nr.2277/05.10.1992 emis de NOT STAT;titlu proprietate nr. 52427/1049/24.02.1995 emis de PREF. C-TA;);		
B1	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/16, cota initiala 1/1~~	~~A1, A1.1 / B.2, B.3~~
	~~1) **SIRBOIU NICULINA**, in cota de 10/16~~ ~~2) **SIRBOIU ION**, in cota de 3/16~~ ~~3) **SIRBOIU TOMA**~~	
97315 / 13/12/2011		
Act Notarial nr. 958, din 09/12/2011 emis de BNP RADULESCU FELICIA;		
B2	~~Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/16, cota initiala 13/16~~	~~A1, A1.1 / B.3~~
	~~1) **SIRBOIU TOMA**~~ ~~2) **SIRBOIU TUTA**, (soti)~~	
128113 / 30/08/2022		
Act Notarial nr. 389, din 29/08/2022 emis de CALAIGI ANAMARIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1, A1.1
	1) **SEURTU NICUŞOR** 2) **SPULBER IULIANA**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
97315 / 13/12/2011		
Act Notarial nr. 958, din 09/12/2011 emis de BNP RADULESCU FELICIA;		
C1	~~Intabulare, drept de HABITATIE~~	~~A1, A1.1 / C.2~~
	~~1) **SIRBOIU NICULINA**~~	
128113 / 30/08/2022		
Act Administrativ nr. 89, din 06/05/2022 emis de PRIMARIA COMUNEI CUMPANA;		
C2	Se radiaza sarcina de sub C1 respectiv dreptul de HABITATIE intabulat	A1, A1.1

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro
Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C2	în baza contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 958 din 09.12.2011 in favoarea SIRBOIU NICULINA	

Neutilizabil în circuitul civil

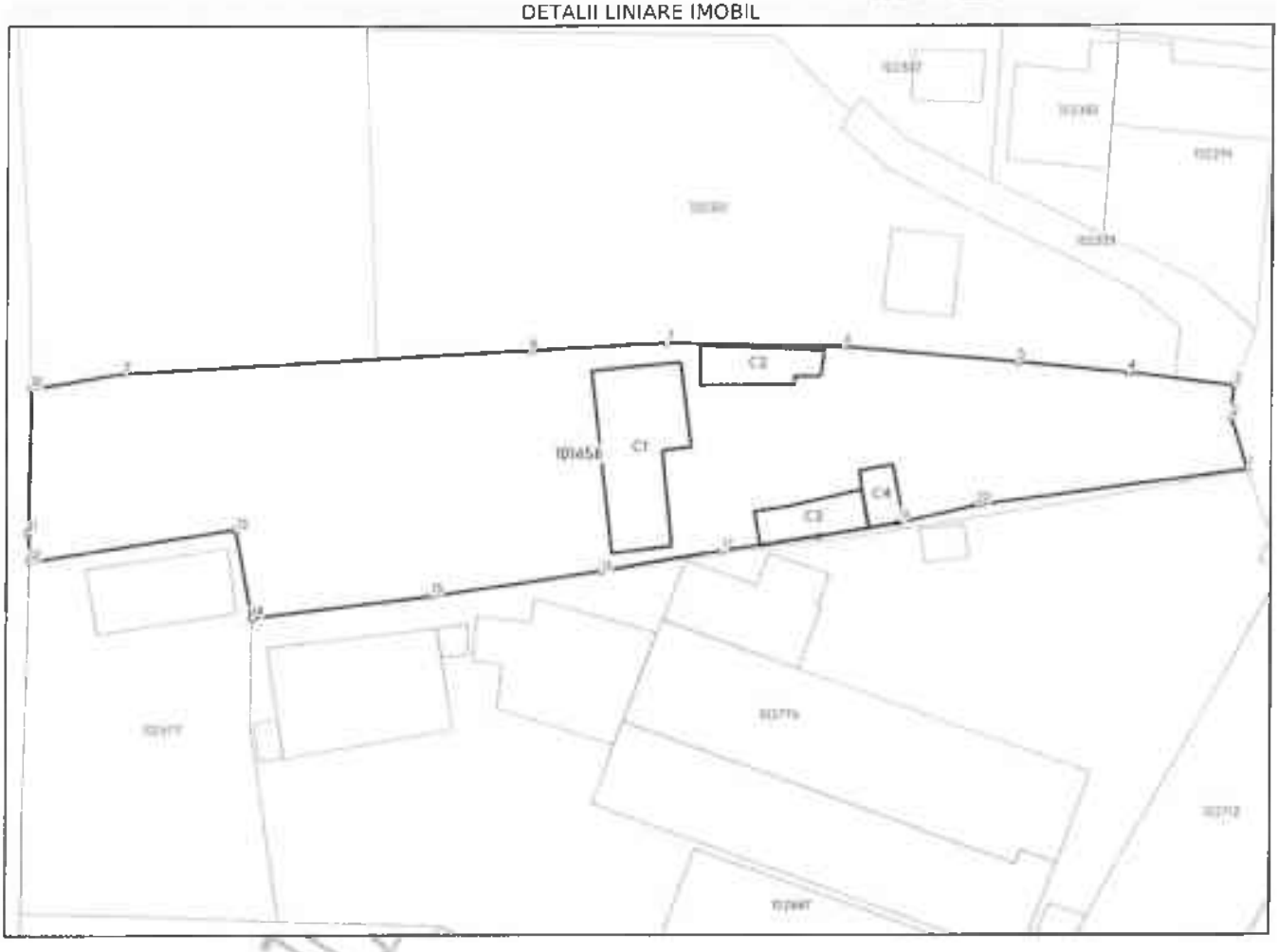
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
101458	Din acte: 1.564 Masurata: 1.600	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	750	-	-	-	
2	arabil	DA	300	-	-	-	
3	vie	DA	550	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	101458-C1	constructii de locuinte	97	Cu acte	S. construita la sol:97 mp; LOCUINTA
A1.2	101458-C2	constructii anexa	31	Fara acte	S. construita la sol:31 mp; BUCATARIE DE VARA
A1.3	101458-C3	constructii anexa	28	Fara acte	S. construita la sol:28 mp; MAGAZIE
A1.4	101458-C4	constructii anexa	14	Fara acte	S. construita la sol:14 mp; MAGAZIE

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.478
2	3	2.819
3	4	9.041
4	5	9.234
5	6	14.744
6	7	14.883
7	8	11.589
8	9	34.19
9	10	8.059
10	11	12.182
11	12	2.432
12	13	17.694
13	14	7.538
14	15	15.321
15	16	14.418
16	17	10.254
17	18	8.34
18	19	6.825
19	20	6.822
20	1	22.872

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Neutilizabilă în circuitul civil

PRESEDINTE DE SEDINTA
PETRESCU MARIUS

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
PELEA DANIELA

ROMÂNIA
- JUDEŢUL CONSTANŢA -
COMUNA FANTANELE
CONSILIUL LOCAL
907071 Fântânele, Str.Basarabia, nr.85, jud. Constanța, tel./fax : 0241769668 primaria_fantanele@yahoo.com

Anexa nr. 2 la HCL NR. 80/24.11.2025

Nr. 5542/17.11.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea demarării procedurii de cumpărare de către comuna Fântânele, prin negociere directă, a imobilului situat în str. Basarabia, nr.81 în suprafață de 1600 mp, înscris in C.F. nr. 101458, în vederea realizării unor investiții de interes local

Date generale- premisele și scopul întocmirii studiului de oportunitate

Prezenta documentație are ca scop fundamentarea deciziei privind aprobarea demarării procedurii achiziționarea unui imobil situat în intravilanul comunei Fântânele, cu o suprafață de 1600 mp în vederea realizării unei parcări și a unei remize destinate utilajelor și autovehiculelor aparținând Primariei Fântânele, precum și a unei parcări publice pentru cetățeni.

Situația existentă

Administrația locală se confruntă cu următoarele limitări:

-lipsa unei parcari pentru cetățeni în zona centrală;

-lipsa unui spațiu propriu adecvat pentru parcarea utilajelor proprii și autovehiculelor;

-lipsa unei remize/ hale tehnice pentru adăpostirea utilajelor, utilajele fiind în prezent parcate în locații neprotejate ceea ce generează uzură și costuri suplimentare.

Primaria comunei Fântânele deține în prezent mai multe autovehicule și utilaje (tractor cu accesorii, buldo-escavator, microbuz, microbuz școlar, autoturism, autoutilitară pompieri, etc.) necesare desfășurării activităților de întreținere, transport și intrevenție la nivel local.

În prezent aceste mijloace sunt parcate în diferite locații improprii, neamenajate și dispersate fapt care generează dificultăți logistice, costuri suplimentare și riscuri pentru siguranța utilajelor.

De asemenea, în centrul comunei se constată o aglomerare a traficului rutier, cauzată de lipsa spațiilor amenajate pentru parcare, atât pentru autovehiculele administrației cât și pentru cetățenii care se deplasează la primărie, școală, magazine alimentare, etc.

Totodată, în zonă, din punct de vedere tehnic, singura extindere posibilă în imediata vecinătate a sediului administrativ al Primăriei Fântânele este pe latura nordică unde se găseşte imobilul propus spre cumpărare.

Premise

Realizarea unor investiţii de interes local presupune înainte de toate deţinerea în proprietate a terenurilor pe care se vor realiza investiţiile. Pentru obiective de infrastructură, obiective de interes social, amplasarea trebuie realizată într-o zonă optimă. Comuna nu deţine terenuri cu o suprafaţa suficient de mare în zonele de maxim interes edilitar, cu vecinătăţi adecvate, terenuri care să poată fi propuse pentru realizarea investiţiilor.

Zona din centrul comunei este extrem de căutată, preţurile de vânzare obţinute de proprietarii care au înstrăinat teren în zone limitrofe acestui amplasament fiind pe măsura interesului manifestat în mediul de piaţă liber şi concurenţial. Dovadă o constituie documentele depuse la Primaria Fântânele.

Scopul întocmirii studiului de oportunitate

Scopul prezentului studiu este fundamentarea necesităţii şi oportunităţii achiziţionării imobilului menţionat, care va permite extinderea spaţiului administrativ, amenajarea unei parcări moderne, conforme cu cerinţele actuale privind siguranţa, accesibilitatea şi fluidizarea traficului în zona centrală a localităţii, de a facilita accesul la instituţiile publice şi serviciile locale, crearea unui spaţiu organizat şi sigur pentru utilajele primariei, precum şi creşterea confortului şi siguranţei cetăţenilor.

Descrierea imobilului

Imobilul propus spre achiziţie este situat în Comuna Fântânele, str. Basarabia, nr. 81, în imediata apropiere a sediului actual al Primăriei acces direct în stradă. Acesta este compus din teren în suprafaţă de 1600 mp, coproprietatea d-lui Scurtu Nicuşor şi a d-nei Spulber Iuliana, şi se pretează pentru amenajarea unei parcări auto şi spaţiu de extindere administrativă. Construcţiile existente pe teren urmează a fi demolate şi terenul adus în stadiul adecvat pentru construire.

Argumente tehnice şi economice:

Imobilul propus spre achiziţie având o suprafaţă de 1600 mp se pretează pentru amenajarea unei platforme mixte- parcare şi remiză- datorită amplasării accesibile şi a faptului că este racordată la utilităţi existente.

Achiziţia terenului este justificată de:

-inexistența în patrimoniul comunei a unui teren corespunzător pentru această destinație;
-posibilitatea utilizării comune a spațiului de către administrația publică și populație;
-beneficiul social și comunitar adus prin crearea unei parcări publice moderne;
- Achiziționarea terenului/imobilului vecin reprezintă cea mai eficientă soluție tehnică și economică pentru realizarea investiției.

Impactul social și economic al investiției

Investiția propusă a fi realizată va avea efecte pozitive imediate:
-îmbunătățirea imaginii zonei centrale a comunei;
- crearea unui punct organizat de parcare pentru cetățeni;
-creșterea gradului de satisfacție a locuitorilor privind serviciile publice;
-sporirea eficienței activităților desfășurate de utilajele primariei și diminuarea timpilor de intervenție și transport;
-creșterea duratei de viață a utilajelor și autovehiculelor prin adăpostire adecvată și reducerea costurilor de mentenanță;
-reducerea aglomerației și a riscurilor în trafic;

Surse de finanțare

Achiziția imobilului se va realiza din bugetul local al Comunei Fântânele, în limita creditelor bugetare aprobate, cu respectarea prevederilor legale aflate în vigoare și ale legislației privind achizițiile publice.

Valoarea imobilului va fi stabilită, prin raport de evaluare ce va fi întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR pentru a avea un preț corect de piață.

Cumpărătorul va achita prețul integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare.

Prin caracterul sau mixt (administrativ și public) investiția propusă a fi realizată răspunde unei nevoi reale a comunității și contribuie la dezvoltarea durabilă a infrastructurii locale.

Concluzii

În urma analizei efectuate, se constată că achiziționarea imobilului propus este oportună, justificată și necesară pentru dezvoltarea infrastructurii administrative și îmbunătățirea condițiilor de lucru și acces ale cetățenilor.

Investiția propusă reprezintă o măsură de utilitate publică, cu impact direct asupra eficienței activităților instituționale și a confortului comunității locale, precum și o soluție optimă pentru extinderea infrastructurii tehnico-administrative.

În considerarea aspectelor prezentate în Studiul de oportunitate, primarul comunei Fântânele va întocmi Proiect de hotărâre privind aprobarea demarării procedurii de cumpărare de către comuna Fântânele, prin negociere directă, a terenului situat în str. Basarabia, nr. 81 în suprafață de 1600 mp, înscris in C.F. nr. 101458 și îl va supune analizei și aprobării Consiliul local

Comisia de negociere desemnată prin hotărâre va întocmi proces verbal de negociere, prețul neputând depăși valoarea de piață rezultată din Raportul de evaluare.

Proiectul Hotărârii privind cumpărarea imobilului și încheierea contractului de vânzare-cumpărare, motivat de cele expuse anterior, va fi înaintat cu celeritate Consiliul Local, în vederea adoptării conform prevederilor legale și a atribuțiilor stabilite de O.U.G. nr. 57/2019 –Codul Administrativ

Se propune aprobarea, prin Hotărâre a Consiliului Local Fântânele, a demarării procedurilor legale de cumpărare și de achiziționare imobilului.

INTOCMIT,

Compartmentul financiar-contabil,

Scupără Elena Simona

Compartiment urbanism,

Oprea Adriana-Nuța