



ROMÂNIA  
- JUDEȚUL CONSTANȚA -  
COMUNA FANTANELE  
PRIMAR

907071 Fântânele, Str.Basarabia, nr.85, jud. Constanța, tel./fax : 0241769668 primaria\_fantanele@yahoo.com

---

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 81/17.11.2025

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 în C.F. nr. 101458, în vederea realizării unor investiții de interes local

*Primarul comunei Fântânele, județul Constanța, doamna Ciobanu Niculina, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 187/17.11.2025, în calitate sa de inițiator, având în vedere:*

- Adresa înregistrată sub nr. 5536/17.11.2025 transmisă de dl. Scurtu Nicușor prin care își exprimă acordul prealabil pentru vânzarea imobilului situat în str. Basarabia, nr.81, în suprafață de 1600 mp, cu nr.cad.101458;
- Raportul de specialitate întocmit de compartimentele de resort, 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 și completările ulterioare;

**În temeiul** prevederilor art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

### **PROPUNE:**

**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 hotărâri, în vederea realizării unor investiții de interes local.

(2) Se aprobă 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 integrată 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;

- \_\_\_\_\_-consilier local-membru

- \_\_\_\_\_-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 prețului de cumpărare al imobilului se va avea în vedere să nu se depășescă valoarea rezultată din raportul de evaluare.

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

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

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

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

**Art.8.** Prezentul proiect de hotărâre, ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din data de 24.11.2025. se transmite, de secretarul general al comunei Comisiei de specialitate nr. 1 : Agricultură, Activități economico - financiare, Amenajarea teritoriului și urbanism, Comisiei de specialitate nr.2: Activități social - culturale, învățământ, sănătate și familie, Comisiei de specialitate nr.3: Protecție copii, tineret și sport, Muncă și protecție socială și Comisiei de specialitate nr.4: Protecție mediu și turism; Juridică și de disciplină, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea sau, după caz, respingerea proiectului.

**INIȚIATOR,**

**PRIMAR,**

**CIOBANU NICULINA**



Avizează pentru legalitate,

Secretar general,

Pelea Daniela



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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 101458**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 101458 Fantanele

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

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

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101458	Din acte: 1.564 Masurata: 1.600	

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
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 și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>58599 / 15/09/2010</b>		
Dosar Cadastru nr. 2275, din 15/09/2010 emis de TOP GEOCAD (certificat atestare nr.1939/02.08.2010 emis de CL FANTANELE;certificat moștenitor 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, dobândit prin Convenție, cota actuala 3/16, cota initiala 1/1 1) SIRBOIU NICULINA, cota de 10/16 2) SIRBOIU ION, in cota de 3/16 3) SIRBOIU TOMA	A1, A1.1 / B.2, B.3
<b>97315 / 13/12/2011</b>		
Act Notarial nr. 958, din 09/12/2011 emis de BNP RADULESCU FELICIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuala 13/16, cota initiala 13/16 1) SIRBOIU TOMA 2) SIRBOIU TUTA, (soti)	A1, A1.1 / B.3
<b>128113 / 30/08/2022</b>		
Act Notarial nr. 389, din 29/08/2022 emis de CALAIGI ANAMARIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SCURTU NICUȘOR 2) SPULBER IULIANA	A1, A1.1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>97315 / 13/12/2011</b>		
Act Notarial nr. 958, din 09/12/2011 emis de BNP RADULESCU FELICIA;		
C1	Intabulare, drept de HABITATIE 1) SIRBOIU NICULINA	A1, A1.1 / C.2
<b>128113 / 30/08/2022</b>		
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

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

Neutilizabil în circuitul  
civil

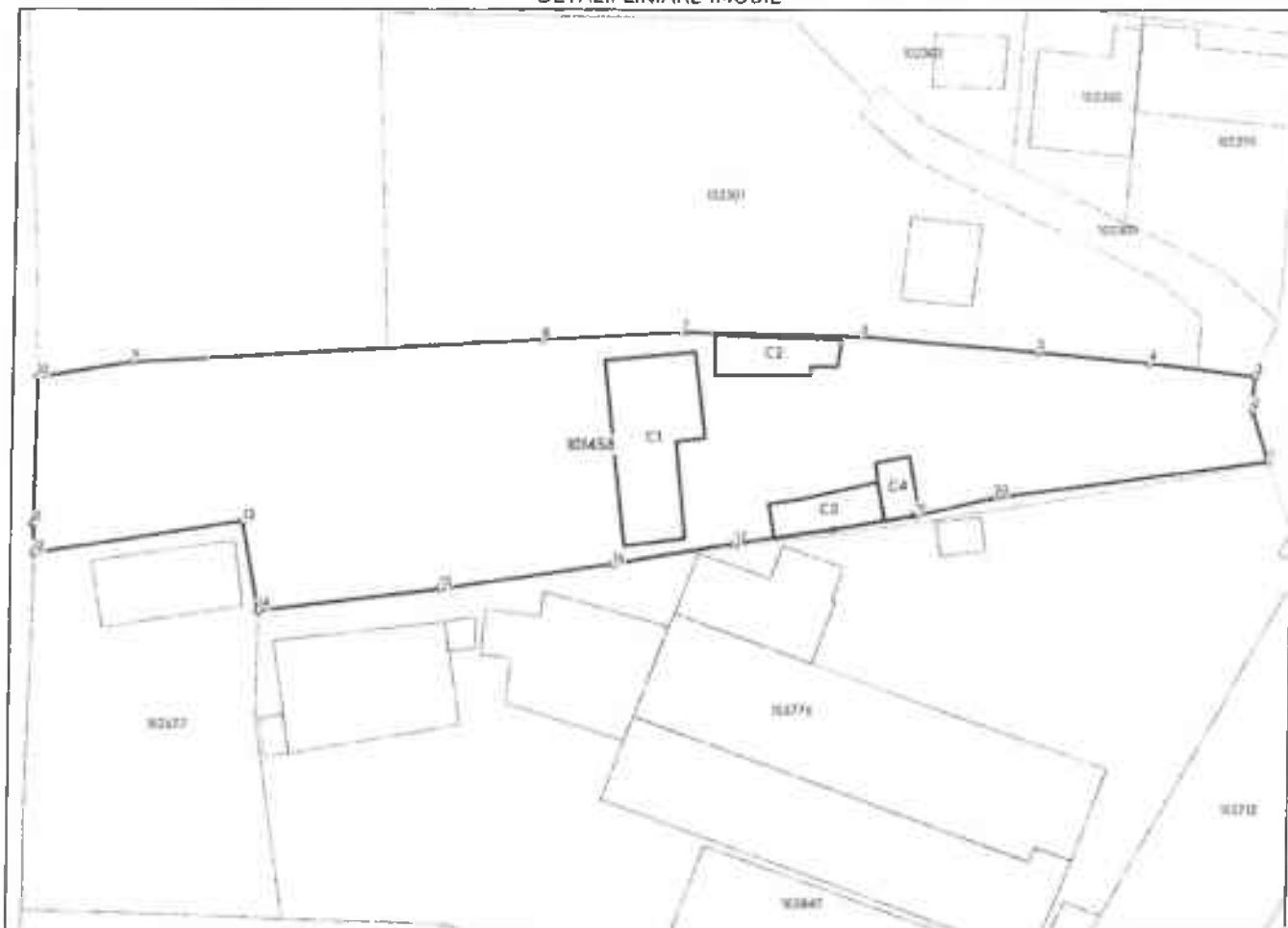
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101458	Din acte: 1.564 Masurata: 1.600	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	750	-	-	-	
2	arabil	DA	300	-	-	-	
3	vie	DA	550	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	101458-C1	construcții de locuințe	97	Cu acte	S. construita la sol:97 mp; LOCUINTA
A1.2	101458-C2	construcții anexa	31	Fara acte	S. construita la sol:31 mp; BUCATARIE DE VARA
A1.3	101458-C3	construcții anexa	28	Fara acte	S. construita la sol:28 mp; MAGAZIE
A1.4	101458-C4	construcții anexa	14	Fara acte	S. construita la sol:14 mp; MAGAZIE

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	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	6.625
19	20	6.822
20	1	22.872

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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



ROMÂNIA  
- JUDEȚUL CONSTANȚA -  
COMUNA FANTANELE  
PRIMARIA

907071 Fântânele, Str.Basarabia, nr.85, jud. Constanța, tel./fax : 0241769668 primaria\_fantanele@yahoo.com

**Anexa nr. 2 la PHCL NR.81/17.11.2025**

**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 în 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 parcuri și a unei remize destinate utilajelor și autovehiculelor aparținând Primăriei Fântânele, precum și a unei parcuri publice pentru cetățeni.

### **Situația existentă**

#### **Administrația locală se confruntă cu următoarele limitări:**

- lipsa unei parcuri pentru cetățeni în zona centrală;
- lipsa unui spațiu propriu adecvat pentru parcare 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.

Primăria 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 intervenție la nivel local.

În prezent aceste mijloace sunt parcate în diferite locații impropii, 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 găsește imobilul propus spre cumpărare.

### **Premise**

Realizarea unor investiții de interes local presupune înainte de toate deținerea în proprietate a terenurilor pe care se vor realiza investițiile. Pentru obiective de infrastructură, obiective de interes social, amplasarea trebuie realizată într-o zonă optimă. Comuna nu deține terenuri cu o suprafață suficient de mare în zonele de maxim interes edilitar, cu vecinătăți adecvate, terenuri care să poată fi propuse pentru realizarea investițiilor.

Zona din centrul comunei este extrem de căutată, prețurile de vânzare obținute de proprietarii care au înstrăinat teren în zone limitrofe acestui amplasament fiind pe măsura interesului manifestat în mediul de piață liber și concurențial. Dovadă o constituie documentele depuse la Primaria Fântânele.

### **Scopul întocmirii studiului de oportunitate**

Scopul prezentului studiu este fundamentarea necesității și oportunității achiziționării imobilului menționat, care va permite extinderea spațiului administrativ, amenajarea unei parcări moderne, conforme cu cerințele actuale privind siguranța, accesibilitatea și fluidizarea traficului în zona centrală a localității, de a facilita accesul la instituțiile publice și serviciile locale, crearea unui spațiu organizat și sigur pentru utilajele primăriei, precum și creșterea confortului și siguranței cetățenilor.

### **Descrierea imobilului**

Imobilul propus spre achiziție 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 suprafață de 1600 mp, coproprietatea d-lui Scurtu Nicușor și a d-nei Spulber Iuliana, și se pretează pentru amenajarea unei parcări auto și spațiu de extindere administrativă. Construcțiile existente pe teren urmează a fi demolate și terenul adus în stadiul adecvat pentru construire.

### **Argumente tehnice și economice:**

Imobilul propus spre achiziție având o suprafață de 1600 mp se pretează pentru amenajarea unei platforme mixte- parcare și remiză- datorită amplasării accesibile și a faptului că este racordată la utilități existente.

#### **Achiziția 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 parcuri publice moderne;
- Achiziționarea terenului/îmobilului 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 primăriei 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 îmobilului 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 îmobilului 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 îmobilului 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 în 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,

Compartimentul financiar-contabil,

Scupără Elena Simona

Compartiment urbanism,

Oprea Adriana-Nuța

