



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 195/16.07.2026

privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul situat în municipiul Mangalia, stațiunea Saturn, înscris în Cartea funciară nr. 102356

Președintele Consiliului Județean Constanța, Florin Mitroi, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 24438/16.07.2026, în calitate sa de inițiator:

Luând act de documentația privind intenția de vânzare transmisă de către societatea THR Marea Neagră SA, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 21703/25.06.2026; Adresa Ministerului Culturii nr.22125/30.06.2026 privind neexercitarea dreptului de preempțiune; Adresa Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța nr. R2755/10.07.2026, înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr.23743/10.07.2026, Oferta de preț înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr.24044/14.07.2026; Nota de fundamentare nr. 24420/16.07.2026;

Văzând:

raportul de specialitate nr. 24439/16.07.2026 al Serviciului Acte Administrative și Arhivă;

raportul de specialitate nr. ~~24787/20.07.2026~~ al Direcției Patrimoniu;

raportul de specialitate nr. ~~24930/21.07.2026~~ al Direcției Generale Administrație Locală – Serviciul Juridic și Guvernanță Corporativă privind inexistența litigiilor;

În baza prevederilor art. 4 alin. (8) și alin. (9) din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a prevederilor art. 173 alin. (1) lit. (f) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art. 1730 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile art. 80 și 81 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare și de dispozițiile art. 5 alin. (1) și (2) din Anexa la H.G. nr. 831/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

În temeiul dispozițiilor art. 182 alin. (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE

Art.1 Aprobarea exercitării/neexercitării dreptului de preempțiune de către Județul Constanța cu privire la imobilul situat în municipiul Mangalia, stațiunea Saturn, înscris în Cartea funciară nr. 102356, parte din monumentul istoric Necropola tumulară, cod LMI CT-I-s-A-02696.07, conform Listei monumentelor istorice aprobată prin OMC nr. 2.828/2015.

Art.2 Presentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a şedinţei din luna iulie 2026, se transmite de Secretarul General al Judeţului următoarelor comisii de specialitate: Juridică, Administraţie şi Ordine Publică, Comisia Buget – Finanţe, Comisia pentru Investiţii, Patrimoniu, Infrastructură, Urbanism şi Protecţia Mediului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum şi întocmirii avizului cu privire la adoptarea sau, după caz, respingerea proiectului.

INIȚIATOR PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN CONSTANȚA FLORIN MITROI

Avizează:

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI

Nesrin Geafar

REFERAT DE APROBARE

privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul situat în municipiul Mangalia, stațiunea Saturn, înscris în Cartea funciară nr. 102356

Motivul adoptării proiectului de hotărâre:

1.Descriere situației actuale:

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu numărul 21703/25.06.2026, societatea THR Marea Neagră S.A., reprezentată prin director general Mihaela Ichim, în calitate de proprietar al imobilelor situate în localitatea Saturn, municipiul Mangalia, Județul Constanța înscrise în: CF nr. 102356 alcătuit din teren în suprafață de 12.976 mp.(din acte) și 13.179 mp. (din măsurători), identificat cu nr. cad. 102356 și construcții, nr. cad. 102356-C1 în suprafață construită la sol de 1.467 mp, 102356-C2 în suprafață construită la sol de 1.522 mp., 102356-C3 în suprafață construită la sol de 70 mp, parte din monumentul istoric Necropola tumulară, cod LMI CT-I-s-A-02696.07, conform Listei monumentelor istorice aprobată prin OMC nr. 2.828/2015, ne înștiințează cu privire la intenția de vânzare a imobilelor anterior menționate. THR Marea Neagră S.A. ne solicită să comunicăm dacă instituția noastră își exercită dreptul de preempțiune cu privire la cumpărarea imobilelor descrise anterior.

1.1 Cerințe care reclamă necesitatea actului administrativ:

Potrivit adresei Ministerului Culturii nr. 4415/17.06.2026 înregistrată la Consiliul Județean Constanța nr. 22125/30.06.2026, Ministerul Culturii NU își exercită dreptul de preempțiune, situație față de care devin incidente prevederile art. 4 alin. (8) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căroră: *„În cazul în care Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nu își exercită dreptul de preempțiune [...] acest drept se transferă autorităților publice locale, care îl pot exercita în maximum 30 zile”*. Exercitarea acestui drept trebuie realizată în termen de 30 de zile calendaristice de la data transmiterii avizului Ministerului Culturii, termen în care autoritatea trebuie să își exprime intenția în mod clar și fără echivoc.

Prin adresa nr. 23029/06.07.2026, Consiliul Județean Constanța a solicitat punctul de vedere al Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța cu privire la existența lucrărilor de cercetare arheologică ce vizează imobilele descrise anterior sau dacă acestea prezintă vreun interes pentru cercetări arheologice ce vor fi efectuate în viitor, astfel că prin adresa nr. R2755/10.06.2026, înregistrată la Consiliul Județean Constanța nr. 23743/10.07.2026, MINAC precizează faptul că, la acest moment, pentru imobilul situat în municipiul Mangalia, stațiunea Saturn, înscris în CF nr. 102356 nu se desfășoară lucrări de cercetare arheologică și propune neexercitarea dreptului de preempțiune.

1.2 Cerințe care reclamă oportunitatea actului administrativ:

Ținând cont de faptul că imobilul ce urmează a fi înstrăinat, situat în localitatea Mangalia, este parte componentă a Sitului arheologic Necropola tumulară mun. Mangalia, cod LMI CT-I-s-A-02696.07– poziția 305, și e considerat „Monument istoric”, sunt incidente prevederile art. 4 alin. (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform căroră: *„Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice*

de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.”

Având în vedere faptul că Ministerul Culturii prin adresa nr. 4415/17.06.2026 înregistrată la Consiliul Județean Constanța nr. 22125/30.06.2026 a comunicat Consiliului Județean Constanța că NU își exercită dreptul de preempțiune, devin aplicabile prevederile art. 4 alin. (8¹) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: „*Autoritățile publice locale transmit cu celeritate proprietarului intenția de a-și exercita dreptul de preempțiune, respectiv comunicarea de neexercitare a dreptului, în condițiile legii, fără a depăși 30 de zile lucrătoare calculate de la data comunicării neexercitării dreptului de preempțiune de către Ministerul Culturii, respectiv de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia.*”

Potrivit art. 4 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, dreptul de preempțiune la vânzarea imobilelor monumente istorice este exercitat, în ordine, de statul român, prin Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia, iar în situația în care acesta nu îl exercită în termenul legal, dreptul se transferă autorităților publice locale, care îl pot exercita sau, după caz, comunica neexercitarea acestuia, în termenele și condițiile prevăzute de lege.

Sub aspectul identificării titularului acestui drept la nivel județean, art. 3 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, enumeră, în mod exhaustiv, autoritățile administrației publice locale: consiliile locale, primarii și consiliile județene — președintele consiliului județean nefiind enumerat, ca atare, printre acestea.

Rezultă, prin coroborarea acestor texte, că titularul dreptului transferat potrivit art. 4 din Legea nr. 422/2001, la nivelul județului, este consiliul județean, ca autoritate a administrației publice locale, iar nu președintele consiliului județean, în calitatea sa de autoritate executivă, respectiv de ordonator principal de credite.

Concluzia este confirmată și de natura patrimonială a deciziei în discuție: exercitarea sau neexercitarea dreptului de preempțiune produce, după caz, efecte patrimoniale directe asupra județului — fie prin angajarea unei operațiuni de dobândire a unui imobil, cu utilizarea de fonduri publice, fie prin renunțarea la această posibilitate — aspecte care se circumscriu atribuțiilor privind gestionarea patrimoniului județului, prevăzute la art. 173 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, atribuții ce revin, potrivit legii, exclusiv consiliului județean, prin adoptarea unei hotărâri.

Președintele consiliului județean, în calitate de ordonator principal de credite, exercită, conform art. 23 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, atribuții de angajare, lichidare, ordonanțare și plată a creditelor bugetare exclusiv în limita și pe baza destinațiilor aprobate de autoritatea deliberativă, neavând competența de a decide, prin dispoziție proprie, asupra unei operațiuni cu efecte patrimoniale.

Pentru aceste considerente, decizia privind exercitarea sau neexercitarea dreptului de preempțiune reprezintă un act de dispoziție cu implicații patrimoniale și bugetare directe asupra UAT Județul Constanța, motiv pentru care adoptarea acestei hotărâri excedează competențelor executive ale Președintelui Consiliului Județean Constanța, în calitatea sa de ordonator principal de credite.

Potrivit art. 173 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, administrarea patrimoniului județului, precum și hotărârea privind achiziționarea de bunuri reprezintă atribuții exclusive ale autorității deliberative.

Prin urmare, oportunitatea dobândirii unui imobil sau a renunțării la acest drept de prioritate este un atribut suveran și exclusiv al plenului Consiliului Județean Constanța, rolul ordonatorului de credite fiind exclusiv unul subsecvent, de punere în executare a voinței exprimate de plen prin hotărârea adoptată.

În calitate de ordonator de credite, subliniez faptul că achiziția acestui imobil nu constituie o prioritate iar la acest moment, nu se regăsesc fonduri disponibile care să poată fi alocate achiziției unui bun imobil precum cel ce face obiectul prezentului referat.

Situația expusă este temeinic justificată pentru a iniția proiectul de hotărâre de consiliu privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul situat în municipiul Mangalia, stațiunea Saturn, înscris în Cartea funciară nr. 102356 fiind avute în vedere prevederile :

- art. 173 alin. (1) lit. c) lit. (f) privind Codul administrativ, cu modificările completările ulterioare;
- art. 1730 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 4 alin. (8) și alin. (9) din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare

2. Schimbări preconizate: Nu este cazul.

3. Impactul socio-economic: Nu este cazul.

4. Impactul financiar asupra bugetului:

În cazul exercitării dreptului de preempțiune de către Consiliul Județean Constanța, bugetul județului va fi impactat cu contravaloarea în lei la Cursul BNR din ziua efectuării plății a sumei de 1.429.000 de euro (un milion patru sute douăzeci și nouă de mii).

În cazul neexercitării dreptului de preempțiune bugetul județului nu va fi impactat.

5. Impactul asupra sistemului juridic: Nu este cazul.

6. Activități de informare publică și consultare privind elaborarea și implementarea actului administrativ:

Ținând cont de obiectul proiectului de hotărâre, actul ce va fi adoptat în baza acestuia reprezintă un act administrativ cu caracter individual care se caracterizează prin aceea că reprezintă o manifestare unilaterală de voință care creează, modifică sau stinge drepturi sau obligații în beneficiul sau sarcina uneia sau mai multor persoane dinainte determinate.

Proiectul de hotărâre propus spre aprobare reprezintă un act administrativ cu caracter individual, context în care sunt incidente dispozițiile art. 5 alin. (1) și (2) din Anexa la HG nr. 831/2022 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, actele administrative cu caracter individual, nu fac obiectul procedurii de asigurare a transparenței decizionale, iar autoritatea sau instituția publică competentă nu are obligația realizării etapelor procedurii de transparență decizională.

7. Efectele actului administrativ asupra actelor administrative în vigoare și măsuri de implementare:

După adoptare, actul administrativ va fi comunicat în termenul legal către Instituția Prefectului Județul Constanța, în vederea exercitării controlului de legalitate, Direcției Generale Administrație Locală, pentru punerea în aplicare. Hotărârea Consiliului Județean Constanța privind neexercitarea dreptului de preempțiune are termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care a fost emisă,

inclusiv pentru situațiile în care imobilul este vândut de mai multe ori, respectiv până la data de 31.12.2026.

Față de cele menționate anterior, supun atenției și aprobării Consiliului Județean Constanța, proiectul de hotărâre privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul situat în municipiul Mangalia, stațiunea Saturn, înscris în Cartea funciară nr. 102356.

PREȘEDINTE
FLORIN MIȚROI

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu
privire la imobilul situat în municipiul Mangalia, stațiunea Saturn, înscris în Cartea
funciară nr. 102356**

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu numărul 21703/25.06.2026, societatea THR Marea Neagră S.A., reprezentată prin director general Mihaela Ichim, în calitate de proprietar al imobilului situat în localitatea Saturn, municipiul Mangalia, Județul Constanța înscrise în: CF nr. 102356 alcătuit din teren în suprafață de 12.976 mp.(din acte) și 13.179 mp. (din măsurători), identificat cu nr. cad. 102356 și construcții, nr. cad. 102356-C1 în suprafață construită la sol de 1.467 mp, 102356-C2 în suprafață construită la sol de 1.522 mp., 102356-C3 în suprafață construită la sol de 70 mp, parte din monumentul istoric Necropola tumulară, cod LMI CT-I-s-A-02696.07, conform Listei monumentelor istorice aprobată prin OMC nr. 2.828/2015.

Ministerul Culturii prin adresa nr. 4415/17.06.2026 a comunicat Consiliului Județean Constanța că NU își exercită dreptul de preempțiune. Față de această situație, sunt aplicabile prevederile art. 4 alin. (8¹) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căroră: *„Autoritățile publice locale transmit cu celeritate proprietarului intenția de a-și exercita dreptul de preempțiune, respectiv comunicarea de neexercitare a dreptului, în condițiile legii, fără a depăși 30 de zile lucrătoare calculate de la data comunicării neexercitării dreptului de preempțiune de către Ministerul Culturii, respectiv de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia.”*

Consiliul Județean Constanța a solicitat punctul de vedere al Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța cu privire la existența lucrărilor de cercetare arheologică ce vizează imobilul descris anterior sau dacă acestea prezintă vreun interes pentru cercetări arheologice ce vor fi efectuate în viitor, astfel că prin adresa nr.R2755/10.06.2026, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 23743/10.07.2026, MINAC precizează faptul că, la acest moment, pentru imobilul situat în municipiul Mangalia, stațiunea Saturn, parte din monumentul istoric Necropola Tumulară, cod LMI CT-I-m-A-02696.07, județul Constanța, nu se desfășoară lucrări de cercetare arheologică și propune neexercitarea dreptului de preempțiune.

Potrivit art. 4 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, dreptul de preempțiune la vânzarea imobilelor monumente istorice este exercitat, în ordine, de statul român, prin Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia, iar în situația în care acesta nu îl exercită în termenul legal, dreptul se transferă autorităților publice locale, care îl pot exercita sau, după caz, comunica neexercitarea acestuia, în termenele și condițiile prevăzute de lege.

Sub aspectul identificării titularului acestui drept la nivel județean, art. 3 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, enumeră, în mod exhaustiv, autoritățile administrației publice locale: consiliile locale, primarii și consiliile județene — președintele consiliului județean nefiind enumerat, ca atare, printre acestea.

Rezultă, prin coroborarea acestor texte, că titularul dreptului transferat potrivit art. 4 din Legea nr. 422/2001, la nivelul județului, este consiliul județean, ca autoritate a administrației publice locale, iar nu președintele consiliului județean, în calitatea sa de autoritate executivă, respectiv de ordonator principal de credite.

Concluzia este confirmată și de natura patrimonială a deciziei în discuție: exercitarea sau neexercitarea dreptului de preempțiune produce, după caz, efecte patrimoniale directe asupra județului – fie prin angajarea unei operațiuni de dobândire a unui imobil, cu utilizarea de fonduri publice, fie prin renunțarea la această posibilitate – aspecte care se circumscriu atribuțiilor privind gestionarea patrimoniului județului, prevăzute la art. 173 alin. (1) lit. c) din Codul administrativ, atribuții ce revin, potrivit legii, exclusiv consiliului județean, prin adoptarea unei hotărâri.

Președintele consiliului județean, în calitate de ordonator principal de credite, exercită, conform art. 23 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, atribuții de angajare, lichidare, ordonanțare și plată a creditelor bugetare exclusiv în limita și pe baza destinațiilor aprobate de autoritatea deliberativă, neavând competența de a decide, prin dispoziție proprie, asupra unei operațiuni cu efecte patrimoniale.

Pentru aceste considerente, decizia privind exercitarea sau neexercitarea dreptului de preempțiune reprezintă un act de dispoziție cu implicații patrimoniale și bugetare directe asupra UAT Județul Constanța, motiv pentru care adoptarea acestei hotărâri excedează competențelor executive ale Președintelui Consiliului Județean Constanța, în calitatea sa de ordonator principal de credite.

Potrivit art. 173 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, administrarea patrimoniului județului, precum și hotărârea privind achiziționarea de bunuri reprezintă atribuții exclusive ale autorității deliberative.

Prin urmare, oportunitatea dobândirii unui imobil sau a renunțării la acest drept de prioritate este un atribut suveran și exclusiv al plenului Consiliului Județean Constanța, rolul ordonatorului de credite fiind exclusiv unul subsecvent, de punere în executare a voinței exprimate de plen prin hotărârea adoptată.

Față de cele menționate anterior, considerăm că proiectul de hotărâre privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilului situat în municipiul Mangalia, stațiunea Saturn, înscris în Cartea funciară nr.102356, este fundamentat din punctul de vedere al reglementărilor specifice aplicabile și îndeplinește condițiile de legalitate spre a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Județean Constanța.

Întocmit inspector,
Cociorbă Alina Geanina

RAPORT DE SPECIALITATE

privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul situat în municipiul Mangalia, stațiunea Saturn, înscris în Cartea funciară nr. 102356

Referitor la Proiectul de hotărâre nr. 195/16.07.2026

Luând act de documentația privind intenția de vânzare transmisă de societatea THR Marea Neagră SA, reprezentantă prin director general Mihaela Ichim, în calitate de proprietar al imobilului situat în localitatea Saturn, municipiul Mangalia, Județul Constanța, înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 21703/25.06.2026, formulăm următoarele concluzii:

- Imobilul teren, nr. cadastral 102356, în suprafață din acte de 12.976 mp (13.179 mp din măsurători) și construcțiile cu numărele cadastrale: 102356-C1 în suprafață construită la sol de 1467 mp, suprafață construită desfășurată de 8802 mp – Hotel Narcis (P+5E); 102356-C2 în suprafață construită la sol de 1522 mp, suprafață construită desfășurată de 1522mp – Restaurant Narcis (P); 102356-C3 în suprafață construită la sol de 70 mp, suprafață construită desfășurată de 70 mp – Anexa (P) este proprietate privată a THR Marea Neagră SA, în cotă actuală de 1/1.

Având în vedere amplasamentul imobilului situat în localitatea Saturn, municipiul Mangalia, Județul Constanța, facem mențiunea că unitatea administrativ teritorială Județul Constanța nu deține în proprietate niciun imobil situat în proximitatea imediată a imobilului menționat anterior.

Prezentul proiect de hotărâre reprezintă un act administrativ cu caracter individual, context în care sunt incidente dispozițiile art. 5 alin (1) și (2) din Anexa la HG nr. 831/2022 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, actele administrative cu caracter individual, nu fac obiectul procedurii de asigurare a transparenței decizionale, iar autoritatea sau instituția publică competentă nu are obligația realizării etapelor procedurii de transparență decizională

Având în vedere cele menționate, propunem spre dezbatere și adoptare proiectul de hotărâre **privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul situat în municipiul Mangalia, stațiunea Saturn, înscris în Cartea funciară nr. 102356.**

Director Executiv,
Voitinovici Diana Roxana

Întocmit,
Iacob Monica

RAPORT DE SPECIALITATE

privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul situat în municipiul Mangalia, stațiunea Saturn, înscris în Cartea funciară nr. 102356

Prin proiectul de hotărâre nr. 195 din 16.07.2026 se propune exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul situat în municipiul Mangalia, stațiunea Saturn, înscris în Cartea funciară nr. 102356, parte din monumentul istoric Necropola tumulară, cod LMI CT-I-s-A-02696.07, conform Listei monumentelor istorice aprobată prin OMC nr. 2.828/2015, astfel cum a fost motivat de către compartimentul de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Constanța.

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reglementează regimul juridic general al monumentelor istorice.

La art. 4 alin. (4) din actul normativ indicat anterior se stipulează: „*Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.*”

Conform art. 4 alin. (5), (8) și (8¹) din același act normativ: „(5) *Proprietarii, persoane fizice sau juridice de drept privat, care intenționează să vândă monumente istorice, transmit serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național înștiințarea privind intenția de vânzare, însoțită de documentația stabilită prin ordin al ministrului culturii și patrimoniului național.*

(...)

(8) *În cazul în care Ministerul Culturii sau serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii nu își exercită dreptul de preempțiune în termenul prevăzut la alin. (7), acest drept se transferă autorităților publice locale.*

(8¹) *Autoritățile publice locale transmit cu celeritate proprietarului intenția de a-și exercita dreptul de preempțiune, respectiv comunicarea de neexercitare a dreptului, în condițiile legii, fără a depăși 30 de zile lucrătoare calculate de la data comunicării neexercitării dreptului de preempțiune de către Ministerul Culturii, respectiv de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia.*”

Cu privire la normele de competență incidente activității autorității publice județene, indicăm dispozițiile art. 173 alin. (1) lit. f) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia consiliul județean îndeplinește și alte atribuții prevăzute de lege.

Concluzionând, arătăm că dispozițiile legale indicate în anterioritate reprezintă cadrul legal pentru promovarea proiectului de hotărâre, acesta fiind fundamentat din punct de vedere al reglementărilor specifice aplicabile și îndeplinește condițiile de legalitate spre a fi supus dezbaterii și adoptării.

Director General D.G.A.L.
Dana - Mariana CONSTANTINESCU

DIRECTOR GENERAL ADJ./D.G.A.L.,
Virginia Voicu

Consilier juridic,
Luminița Beca



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
SERVICIUL ACTE ADMINISTRATIVE ȘI ARHIVĂ



Nr. Reg.:24420/16.07.2026

Aprobat,
PREȘEDINTE
FLORIN MITROI

Notă de Fundamentare

privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul situat în municipiul Mangalia, stațiunea Saturn, înscris în Cartea funciară nr. 102356

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu numărul 21703/25.06.2026, societatea THR Marea Neagră S.A., reprezentată prin director general Mihaela Ichim, în calitate de proprietar al imobilelor situate în localitatea Saturn, municipiul Mangalia, Județul Constanța înscrise în: CF nr. 102356 alcătuit din teren în suprafață de 12.976 mp.(din acte) și 13.179 mp. (din măsurători), identificat cu nr. cad. 102356 și construcții, nr. cad. 102356-C1 în suprafață construită la sol de 1.467 mp, 102356-C2 în suprafață construită la sol de 1.522 mp., 102356-C3 în suprafață construită la sol de 70 mp, parte din monumentul istoric Necropola tumulară, cod LMI CT-I-s-A-02696.07, conform Listei monumentelor istorice aprobată prin OMC nr. 2.828/2015, ne înștiințează cu privire la intenția de vânzare a imobilelor anterior menționate. THR Marea Neagră S.A. ne solicită să comunicăm dacă instituția noastră își exercită dreptul de preempțiune cu privire la cumpărarea imobilelor descrise anterior.

Având în vedere faptul că Ministerul Culturii prin adresa nr. 4415/17.06.2026 înregistrată la Consiliul Județean Constanța nr. 22125/30.06.2026 a comunicat Consiliului Județean Constanța că NU își exercită dreptul de preempțiune, devin aplicabile prevederile art. 4 alin. (8¹) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: „*Autoritățile publice locale transmit cu celeritate proprietarului intenția de a-și exercita dreptul de preempțiune, respectiv comunicarea de neexercitare a dreptului, în condițiile legii, fără a depăși 30 de zile lucrătoare calculate de la data comunicării neexercitării dreptului de preempțiune de către Ministerul Culturii, respectiv de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia.*”

Prin adresa nr. 23029/06.07.2026, Consiliul Județean Constanța a solicitat punctul de vedere al Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța cu privire la existența lucrărilor de cercetare arheologică ce vizează imobilele descrise anterior sau dacă acestea prezintă vreun interes pentru cercetări arheologice ce vor fi efectuate în viitor, astfel că prin adresa nr. R2755/10.06.2026, înregistrată la Consiliul Județean Constanța nr. 23743/10.07.2026, MINAC precizează faptul că, la acest moment, pentru imobilul situat în municipiul Mangalia, stațiunea Saturn, înscris în CF nr. 102356 nu se desfășoară lucrări de cercetare arheologică și propune neexercitarea dreptului de preempțiune.

Față de cele menționate anterior, propunem inițierea unui proiect de hotărâre privind exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul situat în municipiul Mangalia, stațiunea Saturn, înscris în Cartea funciară nr. 102356.

Elaborat:

Inspector superior, Cociorbă Alina

Bulevardul Tomis nr.51, Constanța – 900725

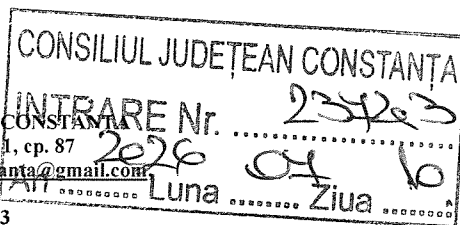
Telefon: 0241.488.498, sapcjc@cjic.ro • website: www.cjc.ro



ISO 37001
U-C Certification



MUZEUL DE ISTORIE NAȚIONALĂ ȘI ARHEOLOGIE CONSTANȚA
ARHIEPISCOPIEI NR. 7, 900732 CONSTANȚA op. 1, cp. 87
Site: www.minac.ro E-mail: secretariat@minac.ro; minaconstanta@gmail.com
<https://www.facebook.com/minaconstanta>
Contact: Secretariat 0241/614562, 0241/618763



Nr. R 2755 din 10.07.2026

Către:

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

DIRECȚIA GENERALĂ DE ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ ȘI JURIDICĂ

În atenția:

Ca urmare a adresei Consiliului Județean Constanța nr.23029/06.07.2026, întregită la Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța sub nr.2755/07.07.2026, vă comunicăm următoarele:

- La data prezentei nu există lucrări de cercetare arheologică ce vizează imobilul-teren, situat în localitatea **Saturn, municipiul Mangalia, jud. Constanța**, înscris în **CF 102356**, alcătuit din teren, nr. cad.102356 în suprafață de 12.976 mp. (din acte) 13.172 mp (măsurată) și construcție C1 în suprafață construită la sol de: 1.467 mp. și C2 în suprafață construită la sol de 1.522 mp.
- Imobilul-teren situat în localitatea Saturn, municipiul Mangalia, jud. Constanța, înscris în CF 102356, alcătuit din teren, nr. cad.102356 în suprafață de 12.976 mp (din acte) 13.172 mp (măsurată) și construcție C1 în suprafață construită la sol de: 1.467 mp și C2 în suprafață construită la sol de 1.522 mp., prezintă interes pentru cercetări arheologice ce vor fi efectuate în viitor pe teritoriul administrativ Mangalia, jud Constanța, parte componentă **"Sitului arheologic, Necropolă tumulară mun. Mangalia "**, Cod LMI CT-I-s-A-02696.07 – **poziția 305** (LMI 2015, Anexa la OMCPN nr.2828/2015, de modificare a Anexei 1 la OMCC nr. 2314/2004). Prin urmare orice altă intervenție (exceptând lucrările agricole) asupra acestui teren trebuie avizată la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, pe baza unei documentații tehnice întocmite conform legislației în vigoare; în baza acestui aviz, se va stabili la acel moment tipul de cercetare și metodologia de cercetare arheologică aferentă.
- Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța **NU** își exercită dreptul de preemțiune cu privire la imobilul-teren respectiv.

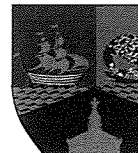
Manager general,

Dr. Delia Roxana Cornea





R O M Â N I A
CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
SERVICIUL ACTE ADMINISTRATIVE ȘI ARHIVĂ



Nr. Reg.:23029/06.07.2026

CĂTRE,
MUZEUL DE ISTORIE NAȚIONALĂ ȘI ARHEOLOGIE CONSTANȚA

Ref. la exercitarea dreptului de preemțiune privind imobilul situat în mun. Mangalia, localitatea Saturn, înregistrat în CF nr.102356, alcătuit din teren cu nr. cadastral 102356 în suprafață de 12.976 mp. (din acte) 13.179 mp. (măsurată) și construcții C1 în suprafață construită la sol de: 1.467 mp. și C2 în suprafață construită la sol de 1.522 mp., aflat în situl arheologic monument istoric Necropola tumulară, cod LMI CT-I-m-A-02696.07, conform listei Monumentelor Istorice aprobată prin OMC nr. 2.828/2015

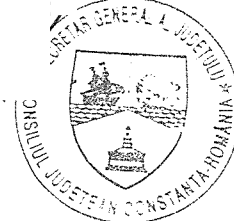
Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr.21703/25.06.2026, THR Marea Neagră S.A. prin doamna director general Ichim Mihaela ne solicită să comunicăm dacă instituția noastră își exercită dreptul de preemțiune cu privire la imobilul respectiv.

Având în vedere că imobilul ce urmează a fi înstrăinat, situat în localitatea Mangalia, este parte componentă a Sitului arheologic monument istoric Necropola tumulară, cod LMI CT-I-m-A-02696.07, conform listei Monumentelor Istorice aprobată prin OMC nr. 2.828/2015 și este considerat „Monument istoric”, sunt incidente prevederile art.4 alin.(4) din Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice conform căroră: „Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune al statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.”

Ministerul Culturii a comunicat vânzătorului că **NU** își exercită dreptul de preemțiune. Față de această situație, sunt aplicabile prevederile art.4 alin. (8¹) potrivit căroră: „Autoritățile publice locale transmit cu celeritate proprietarului intenția de a-și exercita dreptul de preemțiune, respectiv comunicarea de neexercitare a dreptului, în condițiile legii, fără a depăși 30 de zile lucrătoare calculate de la data comunicării neexercitării dreptului de preemțiune de către Ministerul Culturii, respectiv de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia.” În cazul de față, termenul de exercitare a dreptului de preemțiune curge de la data înregistrării notificărilor, respectiv de la data de 01.10.2025.

Având în vedere precizările menționate mai sus, vă solicităm să ne comunicați cu celeritate, dacă la data prezentei există lucrări de cercetare arheologică ce vizează imobilul descris anterior sau dacă acesta prezintă vreun interes pentru cercetări arheologice ce vor fi efectuate în viitor.

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
NESRIN YEAFAR



Elaborat:

Inspector superior, Cociorbă Alina

Bulevardul Tomis nr.51, Constanța – 900725

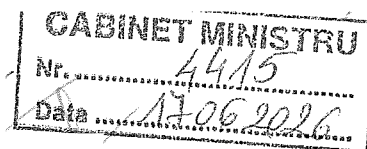
Telefon: 0241.488.498, sapcjc@cjc.ro • website: www.cjc.ro



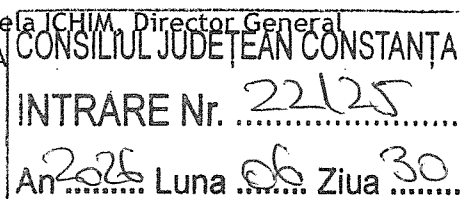
ISO 37001
LL-C (Certification)



MINISTERUL CULTURII



Către: Turism, Hoteluri, Restaurante Mărea Neagră SA, prin Mihail ICHIM, Director General
Str. Salcânilor, nr. 13A, mun. Constanța, jud. CONSTANȚA
Spre știință: C.L. MANGALIA, C.J. CONSTANȚA, D.J.C. CONSTANȚA



REF: NEEEXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMȚIUNE

pentru imobilul situat în județul CONSTANȚA, mun. Mangalia, loc. Saturn, înscris în Cartea Funciară nr. 102356, alcătuit din teren CAD: 61/1, în suprafață de 12.976 mp, și construcții, CAD: 61/1-C1, în suprafață construită la sol de: 1.414mp, și CAD: 61/1-C2, în suprafață construită la sol de: 1.522mp, parte din monumentul istoric *Necropola tumulară*, cod LMI CT-I-m-A-02696.07, conform Listei monumentelor istorice aprobată prin OMC nr. 2.828/2015

Ca urmare a transmiterii documentației privind intenția de vânzare, în baza prevederilor art. 4 alin. (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă comunicăm că Ministerul Culturii nu își exercită dreptul de preemțune asupra imobilului sus-menționat.

Conform art. 4, alin. (8) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se transferă dreptul de preemțune al statului către autoritățile publice locale.

Precizăm că, potrivit legii, proprietarii imobilului au următoarele obligații:

1. orice intervenție asupra imobilului, inclusiv schimbarea de destinație, se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii, conform prevederilor art. 23 și 26 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
2. conform prevederilor art. 36 alin. (4) lit. b) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, veți notifica viitorului proprietar că imobilul este înscris în Lista monumentelor istorice și cu privire la obligațiile ce îi revin prin lege;
3. conform prevederilor art. 36 alin. (4) lit. c) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în termen de 15 zile de la data vânzării imobilului veți înștiința în scris Direcția Județeană pentru Cultură CONSTANȚA despre schimbarea proprietarului și veți transmite acesteia o copie a actelor.

De asemenea, proprietarii imobilului au obligația de a respecta prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 4 alin. (9) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, comunicările privind neexercitarea dreptului de preemțune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care imobilul este vândut de mai multe ori.

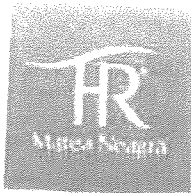
Prezentul înscris nu este o certificare a proprietății, iar verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea monumentului istoric (interdicția de înstrăinare, ipotecă, dreptul de privilegiu, grevare de sarcini) rămâne în sarcina întocmitorului actului de înstrăinare.

Cu stimă,

András István DEMÉTER,
MINISTRUL CULTURII.



nr. ex. 1/2



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, Judetul Constanta
Romania, Tel: +40-241-751-656 Tel: +40-241-765-558, e-mail office@thrmareaneagra.ro
Nr. Inregistrare Registrul Comerțului Constanta: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0161 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris si versat : 19.679.451,40 lei

www.thrmareaneagra.ro

24re

Consiliul Județean

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA	
INTRARE Nr.	21703
An 2026	Luna 06 Ziua 25

RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.	
SECRETARUL	
INTRARE	nr. 2658
IESIRE	nr. 25 06 2026

THR Marea Neagra SA cu sediul in Eforie Nord, str. Traian nr.1B parter, inregistrata la ORC Constanta sub nr. J/13/696/1991, avand CUI RO 2980547, reprezentata prin director general Ichim Mihaela ;

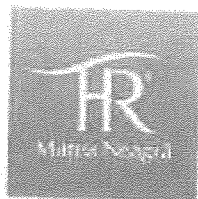
In temeiul art.4 alin (4) din Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, va instiintam cu privire la intentia de a vinde imobilul mai jos si va solicitam sa ne comunicati daca va exercitati dreptul de preemtiune in conformitate cu prevederile art. 4 alin (8^1) din lege.

Precizam ca terenul este clasificat "monumente istorice" conform Ordinul Ministerului Culturii si patrimoniului national nr.2361/2010, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministerului culturii si cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute.

Imobilele situate in UAT Mangalia, Stațiunea SATURN, jud. Constanta, inscrise in :

- CF nr.102356 alcatuit din :
- 1. teren intravilan , nr.cad. 102356, in suprafata de 12976 mp in acte / 13179 mp masurata.
- 2. constructii : a) nr. cad. 102356-C1, in suprafata construita la sol de 1467 mp cu regim P+ 5E,
- b) nr. cad 102356-C2, in suprafata construita la sol de 1522 mp cu regim P,
- c) nr. cad 102356-C3, in suprafata construita la sol de 70 mp,

Imobile din monumentul istoric Necropola tumulara, cod LMI CT-I-s-A-02696.67, conform Listei monumentelor istorice aprobata prin OMC nr. 2.828/2015.



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spațiul comercial nr. 1 și nr. 3, Județul Constanța
Romania, Tel: +40-241-751-856 Tel: +40-241-755-588, e-mail office@thrmareaneagra.ro
Nr. înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/898/1991, CIF: RO2880547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris și versat : 19.679.451,40 lei

www.thrmareaneagra.ro

Precizam ca Ministerul Culturii a transmis catre THR Marea Neagra SA o comunicare in sensul neexercitarii dreptului de preemtiune, iar potrivit art.4 alin (8) din Legea nr. 422/2001 dreptul se transfera autoritatilor publice locale.

Atasam prezentei :

1. Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor Seria MOB nr.0463
2. Extrasul de Carte funciara pentru acest imobil ;
3. Comunicarea Ministerului de Cultura nr.4415/17.06.2026.

Cu stima,

Director General

Ichim Mihaela



ROMÂNIA

MINISTERUL IURISMLUI



În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale și a Hotărârii Guvernului nr. 884/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat,

văzînd propunerile comisiei pentru stabilirea și evaluarea terenurilor, constituită prin ordinul ministrului nr. 140 din 10.08.93,

în temeiul H.G.R. nr. 455/29.07.1994 de organizare și funcționare a ministerului,

ministrul Iurismului _____ emite următorul

CERTIFICAT

DE ATĂSTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Seria M08 nr. 0463

pentru societatea comercială cu capital de stat, înființată prin Hotărârea Guvernului nr. 1041 din 25.09.1990, sub denumirea

S.C. „SATURN” S.A.

cu sediul în satul _____

municipiul MANGALIA _____

comuna orașul _____

strada Ss Constanta _____

nr. 76 sectorul _____ județul *) Constanta

Suprafața de teren în proprietatea exclusivă a societății comerciale

S.C. „SATURN” S.A.

este de 520.856,69

m² iar suprafața în cota-parte indiviză,

este de _____

m² identificate prin anexa nr. 2 și planurile topografice cuprinse în anexele nr. 4 și 5 din documentația de

stabilire și evaluare a terenurilor înregistrată sub nr. 3574

din 19.09.1995 la Oficiul de Cadastru și Organizarea Teritoriului al

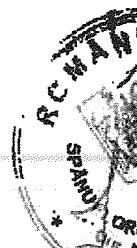
județului *) CONSTANTA

MINISTRU



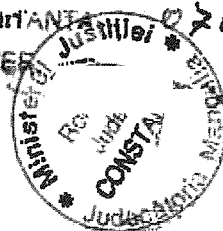
Emis la data 18.12.1995

*) Se completează după caz „sectorului agricol liber”



MINISTERUL JUSTITIEI
JUDECATORIA MANGALIA
ANUL 1986 LUNA 11 ZIUA 15
PREZENTUL INSCRIE A FOST TRECUT
IN REGISTRUL DE TRANSCRIPTIUNI
SI INSCRIPTIUNI IMOBILIARE SUB
NR 4019 B-A TAKAT CU 500
LEI DE INCHITANTA 201225

GREFIER



Conf. de
original

ANEXA-I

Cuprinsul activelor cărora li se emite acordul favorabil (necesar obținerii
titlului de proprietate) pentru terenurile ocupate de către aceste active precum și
terenurile aferente acestor active:

4 ELD
20000
ANGA

- 1) -- Volumul I- 1 -- Camping "SATURN" -- St = 76.395,31 m².
- 2) -- Volumul I- 2 -- Sora "CALIATIS" -- St = 43.424,98 m².
- 3) -- Volumul I- 3 -- Restaurant "MINERVA"
+ Post Trafo 158
+ Centrala Termica -- St = 8.720,10 m².
- 4) -- Volumul I- 4a -- Restaurant "SILINA"
(cu servitute de trecere pentru R.A.A.C. Constanta) -- St = 7.311,60 m².
- 5) -- Volumul I- 4b -- Sat Vacanta "DELTA" -- St = 32.611,43 m².
- 6) -- Volumul I- 4c -- Teren sport -- St = 4.026,75 m².
- 7) -- Volumul I- 6a -- Cafetaria --
Complex Comercial "SATURN" -- St = 613,00 m².
- 8) -- Volumul I- 6b -- Braserie --
Complex Comercial "SATURN" -- St = 738,50 m².
- 9) -- Volumul I- 7a -- Hotel + Restaurant "SIRENA" -- St = 12.318,03 m².
- 10) -- Volumul I- 7b -- Hotel + Restaurant "BALADA"
+ Piscina si Statie pompare -- St = 10.956,55 m².
- 11) -- Volumul I- 7c -- Hotel + Restaurant "HORA" -- St = 6.360,82 m².
- 12) -- Volumul I- 8a -- Hotel + Restaurant "SIRET" -- St = 10.678,15 m².
- 13) -- Volumul I- 8b -- Hotel + Restaurant "PRAHOVA"
+ Hotel + Restaurant "MURES"
+ Centrala Termica + Post Trafo -- St = 18.113,42 m².
- 14) -- Volumul I- 8c -- Hotel "CERNA"
+ Discoteca "CERNA" -- St = 5.765,67 m².
- 15) -- Volumul I- 8d -- Teren Mini-golf "MURES" -- St = 1.920,21 m².
- 16) -- Volumul I- 8e -- Vila "CUPIDON" -- V1 si V2 -- St = 3.110,00 m².
- 17) -- Volumul I- 10a -- Hotel "GAMA" -- St = 14.298,00 m².
- 18) -- Volumul I- 10b -- Hotel "ALFA" + Hotel "BETA"
+ Instalatii Solare -- St = 16.201,96 m².
- 19) -- Volumul I- 10c -- Restaurant "MERCUR"
+ Post Trafo + Punct Termic -- St = 11.382,00 m².
- 20) -- Volumul I- 11 -- Bufet "MARY" -- St = 234,00 m².
- 21) -- Volumul I- 12 -- Hotel + Restaurant "CUPIDON"
+ Hotel + Restaurant "AIDA" -- St = 18.570,74 m².
- 22) -- Volumul I- 13 -- Vila "CUPIDON" -- V3, V4,
V5 si V6 -- St = 6.285,37 m².
- 23) -- Volumul I- 14 -- Hotel + Restaurant "CLEOPATRA"
+ Hotel + Restaurant "NARCIS" -- St = 28.712,50 m².
- 24) -- Volumul I- 15a -- Dotare Pijam "AIDA"
+ Statie pompare apa mare
si Statie pompare apa uzate -- St = 1.568,70 m².

Conf. cu
originalul

HOTĂRÂREA Nr. 80
privind emiterea acordului favorabil de către Consiliul Local
(în baza actelor și însoțirii documentației tehnice întocmită
conform H.G. 834/1991) necesar trecerii în proprietate a te-
renurilor ocupate de activele construite ale S.C. "SATURN" S.A. -
Stațiunea Saturn - Mangalia precum și a terenurilor aferente
acestora

ROMANIA

Consiliul Local al municipiului Mangalia;
Având în vedere documentația tehnică (întocmită conf. H.G. 834/1991)
dosată în vederea obținerii acordului Consiliului Local, acord necesar elin-
gării Certificatului de Proprietate asupra terenurilor aflate în folosință;
Ținând seama de adresa nr. 1616/13.11.1992 a Direcției Cadastru Imo-
biliiar din cadrul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării teritoriului
(cu referire la aplicarea criteriilor de aplicare a H.G. 834/1991);
Analizând procesul-verbal al ședinței din 09.02.1995, al Comisiei de
analiză și rezolvare a documentațiilor aferente H.G. 834/1991;
În temeiul prevederilor art. 21 lit. "g" și art. 29 din Legea nr. 62/1991
privind administrația publică locală

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1 Se însoțește și se aprobă documentația tehnică întocmită în
conformitate cu prevederile H.G. 834/1991 de către Societatea comercială
"SATURN" S.A., emitându-se acord favorabil, privind trecerea în proprietate
a terenurilor ocupate de activele S.C. "SATURN" S.A., precum și pentru te-
nurile aferente acestora.

Suprafața totală de teren pentru care se emite acordul hotărâre
este în sumă de 520.563, 72 mp și a fost identificată conform părții
scrisă din documentația tehnică însoțită (plan general) și două pla-
nușile (parte descriptivă) întocmite pentru fiecare incintă și care se con-
ține în volumele componente ale întregii documentații tehnice înaintate de
Societatea comercială "SATURN" S.A.

Defalcarea pe fiecare incintă (sumă de active) a părții suprafe-
țelor totale pentru care se emite acordul Consiliului Local Mangalia se
conține în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2 Nu se emite acordul favorabil pentru trecerea în proprietate
a suprafețelor de teren ocupate de activele identificate conform anexei nr. 2.

Art. 3 Secretarul Consiliului Local Mangalia va comunica prezenta
hotărâre către: S.C. "SATURN" S.A. - Stațiunea Saturn - Mangalia și către
Biroul de Urbanism.

Art. 4 Prezenta hotărâre a fost adoptată cu votul 16 consilieri
din totalul de 16 consilieri prezenți la ședință.

MANGALIA 31. 03. 1995

președinte de ședință,

POPE ION

Conf. cu
originalul

Copie cu
originalul



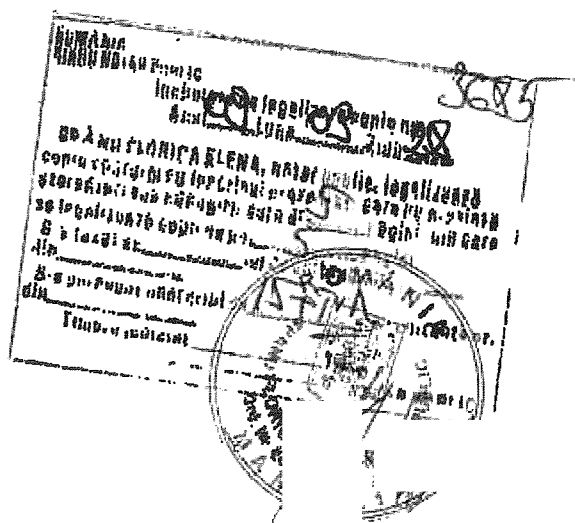
25)	Volumul I - 15b -- Dotare Plaja " SEMIRAMIS "	-- St =	1.546,91 m ² .
26)	-- Volumul I - 16a -- Statie pompare piscina " DIANA "	-- St =	167,63 m ² .
27)	Volumul I - 16b -- Hotel + Restaurant " DIANA " si Piscina " DIANA "	-- St =	8.599,50 m ² .
28)	-- Volumul I - 17 -- Hotel + Restaurant " SEMIRAMIS "	-- St =	14.612,32 m ² .
	si Centrala Termica	-- St =	12.511,88 m ² .
29)	-- Volumul I - 18a -- Hotel + Restaurant " TOSCA "	-- St =	
30)	-- Volumul I - 18b -- Hotel + Restaurant " ATENA "	-- St =	
	si Punct Termic	-- St =	6.019,35 m ² .
31)	-- Volumul I - 19 -- Restaurant " PELICAN "	-- St =	3.241,98 m ² .
32)	-- Volumul I - 20 -- Gradina de Vara " SATURN "	-- St =	1.302,60 m ² .
33)	-- Volumul I - 21a -- Teren Mini-golf - Gradina de vara " SATURN "	-- St =	1.442,21 m ² .
34)	-- Volumul I - 21b -- Rampa Auto	-- St =	1.447,87 m ² .
35)	-- Volumul I - 22 -- Parcare	-- St =	893,69 m ² .
36)	-- Volumul I - 23a -- Camin Cazare 4	-- St =	1.556,70 m ² .
37)	-- Volumul I - 23b -- Camin Cazare 5	-- St =	1.671,00 m ² .
38)	-- Volumul I - 24a -- Post Trafo 152	-- St =	60,00 m ² .
39)	-- Volumul I - 24b -- Grup Gospodaresc SATURN	-- St =	47.556,86 m ² .
40)	-- Volumul I - 25a -- Sat Vacanta " DUNAREA "	-- St =	51.333,05 m ² .
41)	-- Volumul I - 25b -- Disco - Bar " DUNAREA "	-- St =	4.351,35 m ² .
42)	-- Volumul I - 26 -- Restaurant " DUNAREA "	-- St =	
	+ Post Trafo 159	-- St =	5.688,41 m ² .
43)	-- Volumul I - 27 -- Gradina de Vara " DUNAREA "	-- St =	2.420,31 m ² .
44)	-- Volumul I - 28 -- Grup Gospodaresc " JUPITER "	-- St =	10.390,76 m ² .
45)	-- Volumul I - 28a -- Statie pompare " JUPITER "	-- St =	52,57 m ² .
46)	-- Volumul I - 29 -- Depozit Carburanti " JUPITER "	-- St =	454,20 m ² .
47)	-- Volumul I - 30a -- Pano Solar	-- St =	889,00 m ² .
48)	-- Volumul I - 30b -- Bufet " Luna -- Parc "	-- St =	1016,41 m ² .
49)	-- Volumul I - 31 -- Atelier Reparatii " VENUS "	-- St =	612,34 m ² .

T O T A L

= 520.856,69 m².

din care 10.897,53 m² se gasesc in teritoriul Statiei JUPITER si 612,34 m² in teritoriul
Statiei VENUS

Pentru conformitate;





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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102356 Mangalia

Nr. cerere 29256
Ziua 10
Luna 06
Anul 2026

Cod verificare
100212761643



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Mangalia, Loc. Saturn

Nr. CF vechi: 319(e:13994)
Nr. cadastral vechi: 61/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102356	Din acte: 12.976 Masurate: 13.179	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	102356-C1	Jud. Constanta, UAT Mangalia, Loc. Saturn	Nr. niveluri: 6; S. construita la sol: 1467 mp; S. construita desfasurata: 8802 mp; Hotel Narcis (P+5E), in suprafata construita desfasurata de 8802 mp
A1.2	102356-C2	Jud. Constanta, UAT Mangalia, Loc. Saturn	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 1522 mp; S. construita desfasurata: 1522 mp; Restaurant Narcis (P), in suprafata construita desfasurata de 1522 mp.
A1.3	102356-C3	Jud. Constanta, UAT Mangalia, Loc. Saturn	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 70 mp; S. construita desfasurata: 70 mp; Anexa (P), edificata in anul 1998, in suprafata construita desfasurata de 70 mp (Fosta CS)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1593 / 12/05/2003 Certificat Atestare nr. seria MO 0463, din 18/12/1995 emis de Ministerul Turismului (ordin nr.154/26.04.1991 emis de Ministerul Turismului);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SC THR MAREA NEAGRA SA	A1, A1.1, A1.2
20513 / 23/04/2026 Act Administrativ nr. 34352, din 15/04/2026 emis de PRIMARIA MANGALIA; Act Notarial nr. 224, din 14/04/2026 emis de NP Bolcu Claudia;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA SA	A1.3 / B.5

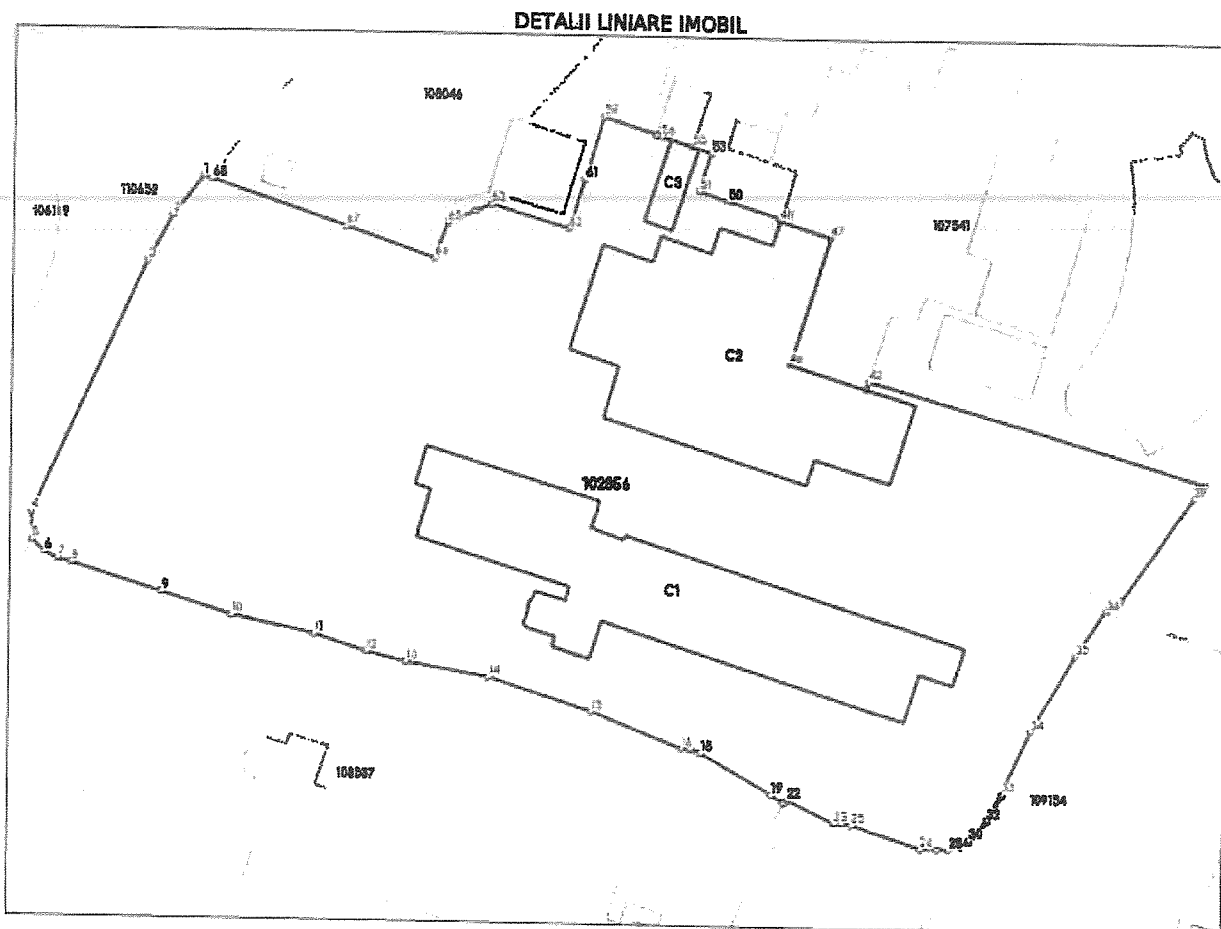
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
20733 / 17/03/2023 Act Notarial nr. 385, din 15/03/2023 emis de Chivu Lenuta BIN;		
C8	se noteaza contractul de inchiriere nr.385 din 15.03.2023, incheiat intre SC THR MAREA NEAGRA SA, in calitate de locatar, si SC UNIVERSAL MANGALIA SRL, in calitate de locatar, pentru o perioada de 3 (trei) ani, incepand cu data de 24.03.2023	A1, A1.1, A1.2

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102356	Din acte: 12.976 Masurata: 13.179	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	13.179	-	1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	102356-C1	construcții administrative și social culturale	1.467	Cu acte	S. construita la sol:1467 mp; S. construita desfasurata:8802 mp; Hotel Narcis (P+5E), in suprafata construita desfasurata de 8802mp
A1.2	102356-C2	construcții administrative și social culturale	1.522	Cu acte	S. construita la sol:1522 mp; S. construita desfasurata:1522 mp; Restaurant Narcis (P), in suprafata construita desfasurata de 1522mp.
A1.3	102356-C3	construcții anexa	70	Cu acte	S. construita la sol:70 mp; S. construita desfasurata:70 mp; Anexa (P), edificata in anul 1998, in suprafata construita desfasurata de 70mp (Fosta C5)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	8.391	2	3	8.758	3	4	46.674
4	5	4.585	5	6	2.924	6	7	2.62
7	8	2.413	8	9	15.962	9	10	12.642
10	11	14.133	11	12	9.513	12	13	6.936
13	14	14.275	14	15	18.336	15	16	16.635
16	17	1.608	17	18	1.72	18	19	14.012
19	20	2.352	20	21	0.294	21	22	0.7
22	23	9.108	23	24	1.335	24	25	1.769
25	26	12.169	26	27	2.82	27	28	1.981
28	29	2.062	29	30	1.717	30	31	1.648
31	32	2.912	32	33	5.019	33	34	11.719
34	35	14.943	35	36	9.15	36	37	0.829
37	38	2.455	38	39	21.251	39	40	3.139
40	41	0.004	41	42	60.28	42	43	0.004
43	44	1.29	44	45	0.003	45	46	13.716
46	47	22.31	47	48	9.127	48	49	0.372
49	50	9.523	50	51	5.135	51	52	0.003
52	53	6.684	53	54	0.003	54	55	3.438
55	56	5.438	56	57	0.915	57	58	0.048
58	59	9.393	59	60	0.003	60	61	10.936
61	62	8.687	62	63	13.673	63	64	2.988
64	65	5.053	65	66	6.307	66	67	15.991
67	68	23.916	68	1	1.517			

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest blou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251M.

Data soluționării,

12-06-2026

Data eliberării,

//_

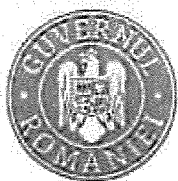
Asistent Registrator,
ELENA-ADRIANA TEODORESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>



MINISTERUL CULTURII



Către: Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagră SA, prin Mihaela ICHIM, Director General
Str. Salcărilor, nr. 13A, mun. Constanța, Jud. CONSTANȚA
Spre știință: C.L. MANGALIA, C.J. CONSTANȚA, D.J.C. CONSTANȚA

REF: NEEEXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMȚIUNE

pentru imobilul situat în județul CONSTANȚA, mun. Mangalia, loc. Saturn, înscris în Cartea Funciară nr. 102356, alcătuit din teren CAD: 61/1, în suprafață de 12.976 mp, și construcții, CAD: 61/1-C1, în suprafață construită la sol de: 1.414mp, și CAD: 61/1-C2, în suprafață construită la sol de: 1.522mp, parte din monumentul istoric *Necropola tumulară*, cod LMI CT-I-m-A-02696.07, conform Listei monumentelor istorice aprobată prin OMC nr. 2.828/2015

Ca urmare a transmiterii documentației privind intenția de vânzare, în baza prevederilor art. 4 alin. (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă comunicăm că Ministerul Culturii nu își exercită dreptul de preemțune asupra imobilului sus-menționat.

Conform art. 4, alin. (8) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se transferă dreptul de preemțune al statului către autoritățile publice locale.

Precizăm că, potrivit legii, proprietarii imobilului au următoarele obligații:

1. orice intervenție asupra imobilului, inclusiv schimbarea de destinație, se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii, conform prevederilor art. 23 și 26 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
2. conform prevederilor art. 36 alin. (4) lit. b) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, veți notifica viitorului proprietar că imobilul este înscris în Lista monumentelor istorice și cu privire la obligațiile ce îi revin prin lege;
3. conform prevederilor art. 36 alin. (4) lit. c) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în termen de 15 zile de la data vânzării imobilului veți înștiința în scris Direcția Județeană pentru Cultură CONSTANȚA despre schimbarea proprietarului și veți transmite acesteia o copie a actelor.

De asemenea, proprietarii imobilului au obligația de a respecta prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 4 alin. (9) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, comunicările privind neexercitarea dreptului de preemțune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care imobilul este vândut de mai multe ori.

Prezentul înscris nu este o certificare a proprietății, iar verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea monumentului istoric (interdicția de înstrăinare, ipotecă, dreptul de privilegiu, grevare de sarcini) rămâne în sarcina întocmitorului actului de înstrăinare.

Cu stimă,

Andreas Iștyván DEMÉTER,
MINISTRUL CULTURII,

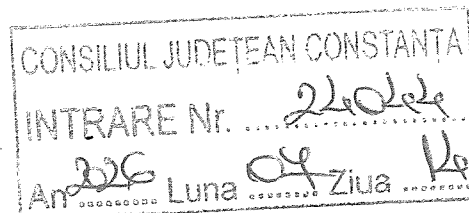


nr. ex. 1/2

Subject Fwd: Oferta de pret teren Complex Cleopatra-Narcis
Expeditor Office <office@thrmareaneagra.ro>
Destinatar <SAPCJC@CJC.RO>
Data 2026-07-14 12:00



- Oferta pret teren Complex CLEOPATRA-NARCIS.docx (~80 KO)



Buna ziua,

Regasiti in atasament oferta de pret teren Complex Cleopatra-Narcis.

Cu stima,

Secretariat SC THR Marea Neagra SA



S.C. TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRA S.A.

Sediul: Eforie Nord, strada Traian nr. 1 B, Lot.1, parter, spatiul comercial nr. 1 si nr. 3, judetul Constanta
Romania, Tel: +40-241-751-656 Tel: +40-241-755-559, e-mail office@thrmareaneagra.ro
Nr. Înregistrare Registrul Comerțului Constanța: J13/696/1991, CIF: RO2980547,
Cont IBAN: RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001, Banca Comercială Română – Agenția Mangalia
Capital social subscris si varsat : 19.679.451,40 lei

www.thrmareaneagra.ro

Oferte pret teren

	CF/NUMAR CADASTRAL	ST teren conf cadastru(mp)	Valoare de vanzare conf raportului de evaluare (euro)
Complex CLEOPARA	107541/105260/108046	25.231	2.523.000
Complex NARCIS	102356	13.179	1.429.000