



R O M Â N I A
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BODOC



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea Documentației cadastrale pentru dezmembrarea
construcției înscrise în Cartea funciară nr. 28523 Bodoc, nr. cad. 28523-C1,
în trei unități individuale**

Consiliul Local al comunei Bodoc , județul Covasna ,
întrunit în ședința sa ordinară din data de 17 iunie 2025,
analizând Referatul de aprobare și proiectul de hotărâre al Primarului comunei
Bodoc privind aprobarea Documentației pentru dezmembrarea construcției
înscrise în Cartea funciară nr. 28523 Bodoc, nr. cad. 28523-C1, în trei unități
individuale,

văzând:

- Raportul compartimentului de specialitate, precum și avizele comisiilor de
specialitate din cadrul Consiliului local al comunei Bodoc și avizul secretarului
general

- Referatul de admitere a cererii nr.19185/21.5.2025 al OCPI Covasna,
având în vedere:

- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu
modificările și completările ulterioare;

- art. 879 și art. 880 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată,
cu modificările și completările ulterioare;

- Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte
funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de
Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, cu modificările și completările
ulterioare;

- extrasul de Carte funciară nr. 28523 Bodoc,

în baza prevederilor art.129 alin. (2) lit.c) și alin. (14), 139 alin. (3) lit.g) și în
temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019
privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Documentația cadastrală pentru dezmembrarea
construcției înscrise în Cartea funciară nr. 28523 Bodoc, nr. cad. 28523-C1,
în trei unități individuale, situată în comuna Bodoc, satul Olteni, nr. 95, județul
Covasna, elaborată de Luffy Vilmos P.F.A., conform anexei care face parte
integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă dezmembrarea construcției înscrise în Cartea funciară nr.28523 Bodoc, nr. cad. 28523-C1, în trei unități individuale, aflată în domeniul privat, proprietatea comună a Județului Covasna și a Comunei Bodoc, situată în comuna Bodoc, satul Olteni nr. 95, județul Covasna, după cum urmează:

a) 28523-C1-U1, situat în localitatea Olteni, nr. 95, Ap.Apartament nr.1 județul Covasna, UAT Bodoc având suprafața utilă de 134 mp;

b) 28523-C1-U2, situat în localitatea Olteni, nr. 95, Ap.Apartament nr.2 județul Covasna, UAT Bodoc având suprafața utilă de 140,7 mp;

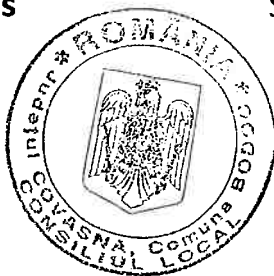
c) 28523-C1-U3, situat în localitatea Olteni, nr. 95, Ap.Apartament nr.3 județul Covasna, UAT Bodoc având suprafața utilă de 44,7 mp;

Art. 3. Cu efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară ce decurg din prezenta hotărâre se însărcinează primarul comunei Bodoc.

Art. 4. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Bodoc.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

KIRÁLY Lajos



Contrasemnează,

Secretar general al comunei Bodoc,

COȘA-BURCĂ Elena

Bodoc, 17 iunie 2025.

Nr.61



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe
Adresa: Localitate: Municipiul Sfântu gheorghe, Adresa: Strada 1 decembrie 1918 ,
nr. 3. Cod postal: 520008 , Tel: 0267314578

Nr. cerere	19185
Ziua	21
Luna	05
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE
(Apartamentare)



Domnului/Doamnei JUDETUL COVASNA
Domiciliul Jud. Covasna, UAT Sfântu Gheorghe, Loc. Sfântu Gheorghe, Piața Libertății, nr. 4

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **19185** din data **21-05-2025**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Olteni, Nr. 95, Jud. Covasna, UAT Bodoc având numărul cadastral 28523-C1 a fost dezmembrat în următoarele unități individuale:

- 1) **28523-C1-U1** situat în Loc. Olteni, Nr. 95, Ap. Apartament nr.1, Jud. Covasna, UAT Bodoc având suprafața utilă 134 mp;
- 2) **28523-C1-U2** situat în Loc. Olteni, Nr. 95, Ap. Apartament nr.2, Jud. Covasna, UAT Bodoc având suprafața utilă 140.7 mp;
- 3) **28523-C1-U3** situat în Loc. Olteni, Nr. 95, Ap. Apartament nr.3, Jud. Covasna, UAT Bodoc având suprafața utilă 44.7 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI COVASNA la data: 03-06-2025.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

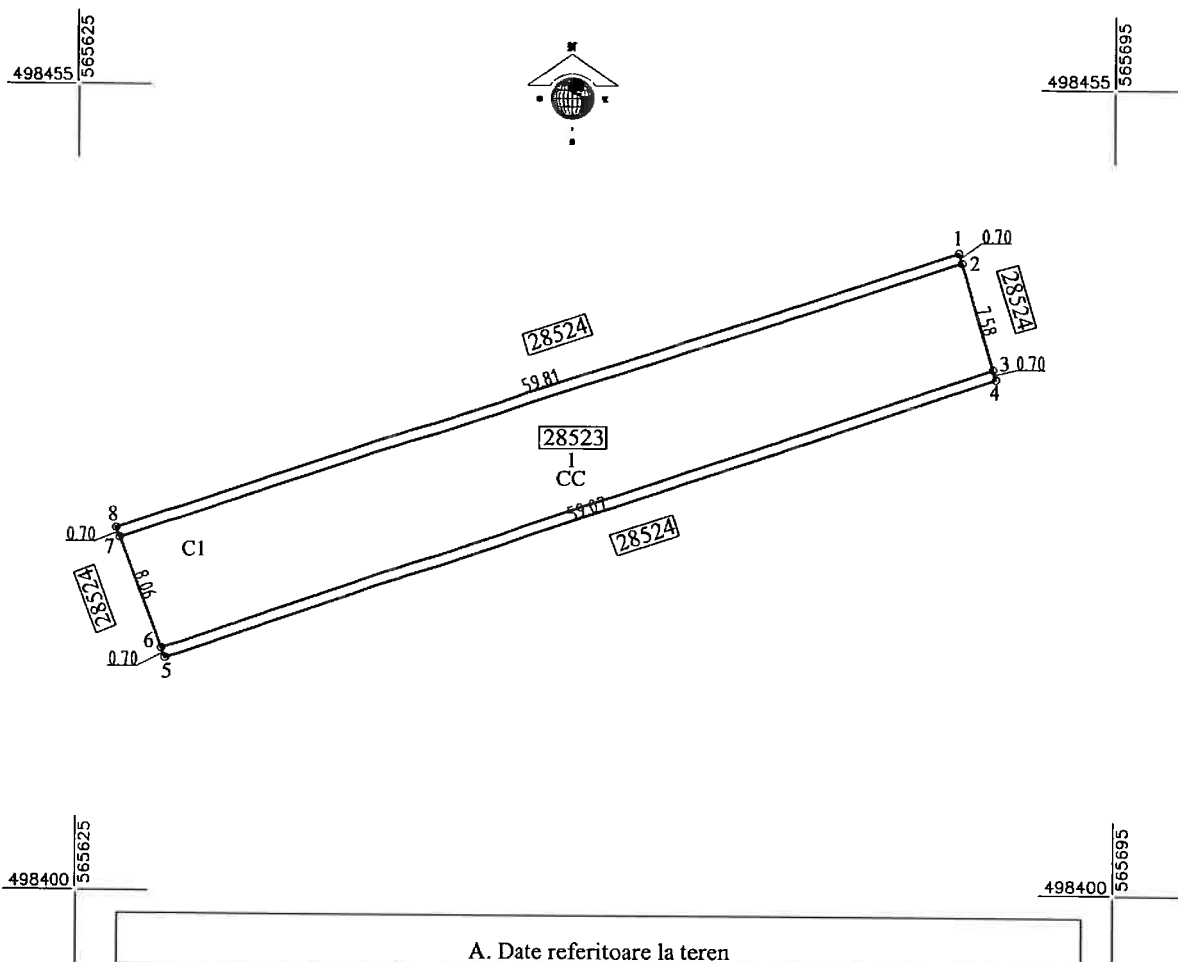
Inspector
CRISTIAN POPESCU

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măs. a imobilului (mp)	Adresa imobilului
28523	548	Jud. Covasna, com. Bodoc, loc. Olteni nr. 95

Carte Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
28523	BODOC



A. Date referitoare la teren			
Număr parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	548	Imobilul este imprejmuit cu gard zidarie, gard
Total		548	și plasa sarma.
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	464	bucătărie și cantină din cărămidă, cu regim de înălțime P, edificat în anii 1800
Total		464	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 548 mp			
Suprafața din act = 548 mp			
Executant: LUFFY VILMOS, Aut. ser. RO-CV-F, nr. 0005 Confirm executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren. Semnătura LUFFY VILMOS 2025.05.20 15:36:34 +03'00' Data: mai 2025		Inspector Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciară. Semnătura Cristian-Mihai Popescu Digitally signed by Cristian-Mihai Popescu Date: 2025.06.03 08:55:25 +03'00'	

Foaia colectivă

Carte Funciară Colectivă Nr. 28523-C1/UAT BODOC

Descrierea condominiului

Adresa construcției: Intravilan localitatea Olteni, nr.95, comuna Bodoc, Județul Covasna

Nr. cadastral/Nr.top: 28523

Suprafața teren: 548 mp

Nr. tronson	Scara	Nivel	Nr. apart./ Spatiu cu alta destinatie	Cod Unitate individuală (UI)*	Nr. CF individuală *	Suprafața utilă UI -Suap- (mp)	Cotă parte indiviză din părțile comune generale afereute UI (Cpc)	Cotă parte teren aferent UI (Cpt)	Obs.
28523- C1-U1		Parter	Ap. nr.1			134.0	4195/10000	229.906/548	
28523- C1-U2		Parter	Ap. nr.2			140.7	4405/10000	241.401/548	
28523- C1-U2		Parter	Ap. nr.2			44.7	1400/10000	76.693/548	
TOTAL						319.4	10000/10000	548/548	
Descriere părți comune generale (valabile pentru fiecare unitate individuală)			terenul cu nr.cad.28523, fundația și structura de rezistență a construcției, pereții despărțitori dintre apartamente, acoperișul construcției, bransamentele și racordurile utilităților existente						
Întocmit (semnătură, ștampilă)			Recepționat (semnătură, parafa) Cristian-Mihai Popescu Digitally signed by Cristian-Mihai Popescu Date: 2025.06.03 08:50:29 +03'00'						
LUFFY VILMOS 2025.06.02 06:40:57 +03'00'									
Data mai 2025									

NOTĂ:

- * se completează de către inspector/registrator
- în cazul în care cotele-părți comune nu sunt înscrise în actele de proprietate, acestea se vor calcula pentru fiecare UI, astfel:
 - pentru construcție: $Cpc = Suap/Stuap$, unde:
Cpc-cota-parte indiviză de proprietate reprezintă raportul dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și suma suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu,
Suap-suprafața utilă UI,
Stuap-suma suprafețelor utile ale tuturor UI,
 - pentru teren: $Cpt = Suap/Suap \times 100 (\%) \times St$, unde:
Cpt-cota-parte teren aferent fiecărui UI,
St-suprafață totală de teren, aferent construcției,
- procedura de calcul a cotelor părți indivize, aferente UI are la bază prevederile Normelor metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.1588/2007, cu modificările și completările ulterioare,
- suprafața utilă a apartamentului (Suap) este definită conform Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Nr.cadastral:	Suprafata utila	Adresa imobilului:
	319.4 MP	navilan Ofeni, nr.adm.95
Carta Funciara nr.	28523	UAT
		BODOC

Regim de inaltime "p"

Suprafata constructiilor la sol: 464.4mp

Suprafata constructiilor desfaurata: 464.4mp

Nr.incepere	Desambrare incepere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	14.1
2	Centrala termica	6.9
3	Depozit alimente	9.2
4	Bucatarie	9.1
5	Coridor	9.4
6	Autoreu	2.9
7	Grup sanitar	11.6
8	WC	4.1
9	Magazin	14.3
10	Debarasator	7.8
11	S.A.S	7.7
12	Sala de masa	33.1
13	Autoreu	3.8
14	Bucatarie	9.7
15	Sala de conferinta	100.1
16	Hol	15.4
17	WC femei	5.8
18	WC persoane cu dizabilitati	4.5
19	WC barbati	5.2
20	Magazin	31.8
21	Depozit	12.9
TOTAL suprafata utila		3154.0

Apartament nr.1

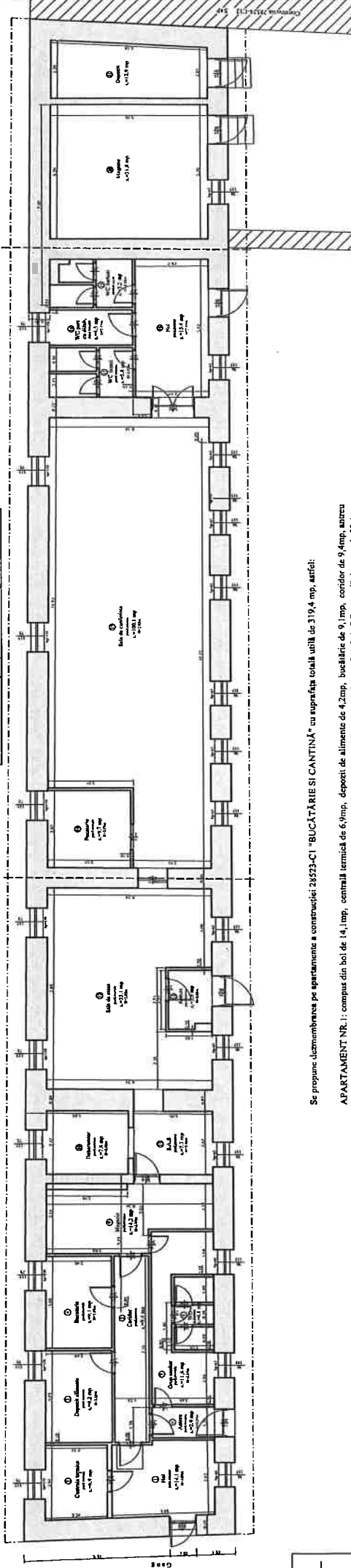
Nr.incepere	Desambrare incepere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	14.1
2	Centrala termica	6.9
3	Depozit alimente	9.2
4	Bucatarie	9.1
5	Coridor	9.4
6	Autoreu	2.9
7	Grup sanitar	11.6
8	WC	4.1
9	Magazin	14.3
10	Debarasator	7.8
11	S.A.S	7.7
12	Sala de masa	33.1
13	Autoreu	3.8
TOTAL suprafata utila		134.00

Apartament nr.2

Nr.incepere	Desambrare incepere	Suprafata utila (mp)
14	Bucatarie	9.7
15	Sala de conferinta	100.1
16	Hol	15.4
17	WC femei	5.8
18	WC persoane cu dizabilitati	4.5
19	WC barbati	5.2
TOTAL suprafata utila		140.70

Apartament nr.3

Nr.incepere	Desambrare incepere	Suprafata utila (mp)
20	Magazin	31.8
21	Depozit	12.9
TOTAL suprafata utila		44.70



Se propune demontarea pe apartamente a constructiei 28523-C1 "BUCĂTĂRIE SI CANTINA" cu suprafata totala utila de 319.4 mp, astfel:

APARTAMENT NR.1: compus din hol de 14,1 mp, centrala termica de 6,9 mp, depozit de alimente de 9,1 mp, bucatarie de 9,1 mp, coridor de 9,4 mp, autoreu de 2,9 mp, grup sanitar de 11,6 mp, WC de 4,1 mp, magazin de 14,3 mp, debarasator de 7,8 mp, S.A.S de 7,7 mp, sala de mese de 33,1 mp, de 2,9 mp, grup sanitar de 11,6 mp, WC de 4,1 mp, magazin de 14,3 mp, debarasator de 7,8 mp, S.A.S de 7,7 mp, sala de mese de 33,1 mp,

APARTAMENT NR.2: compus din bucatarie de 9,7 mp, sala de conferinta de 100,1 mp, hol de 15,4 mp, WC femei de 5,8 mp, WC persoane cu dizabilitati de 4,5 mp si WC barbati de 5,2 mp, avand suprafata totala utila de 140,7 mp si cota de participare asupra patilor de uz comun de 44,05%.

APARTAMENT NR.3: compus din magazin de 31,8 mp, depozit de 12,9 mp, avand suprafata totala utila de 44,7 mp si cota de participare asupra patilor de uz comun de 14,00%.

PARTILE DE UZ COMUN sunt: terenul aferent constructiei, fundatia si structura de rezistenta, peretii despartitori dintre apartamente, scurtele si invelitoarea constructiei, bransamentele ale utilitatilor

Desenat si
proiectat de
Proiect
Data: 2023.06.03
08:54:44 +0300

Executant:

ing.Luffy Vilmos

LUFFY VILMOS

2025.05.19 07:41:11 +03'00'

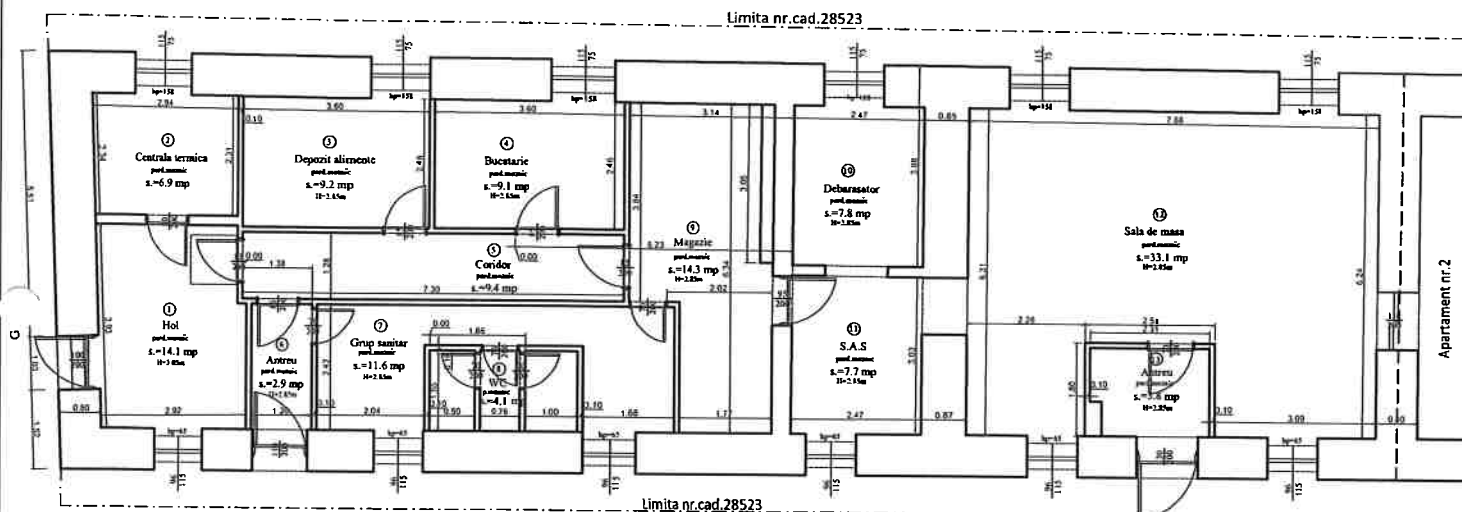
Data: MAI 2025

RELEVU APARTAMENT NR.1
sc.1/100

Nr.cadastral:	Suprafata utila	Adresa imobilului:
28523-C1-U1	134,0 mp	Intravilan Olteni, nr.95
Cartea Funciara colectiva nr.	28523-C1	UAT
Cod unitate individuala	U1	CF Individuala



PLAN PARTER
Sc.1/100



Cristian-Mihai
Popescu

Digitally signed
by Cristian-Mihai
Popescu
Date: 2025.06.03
08:51:26 +03'00'

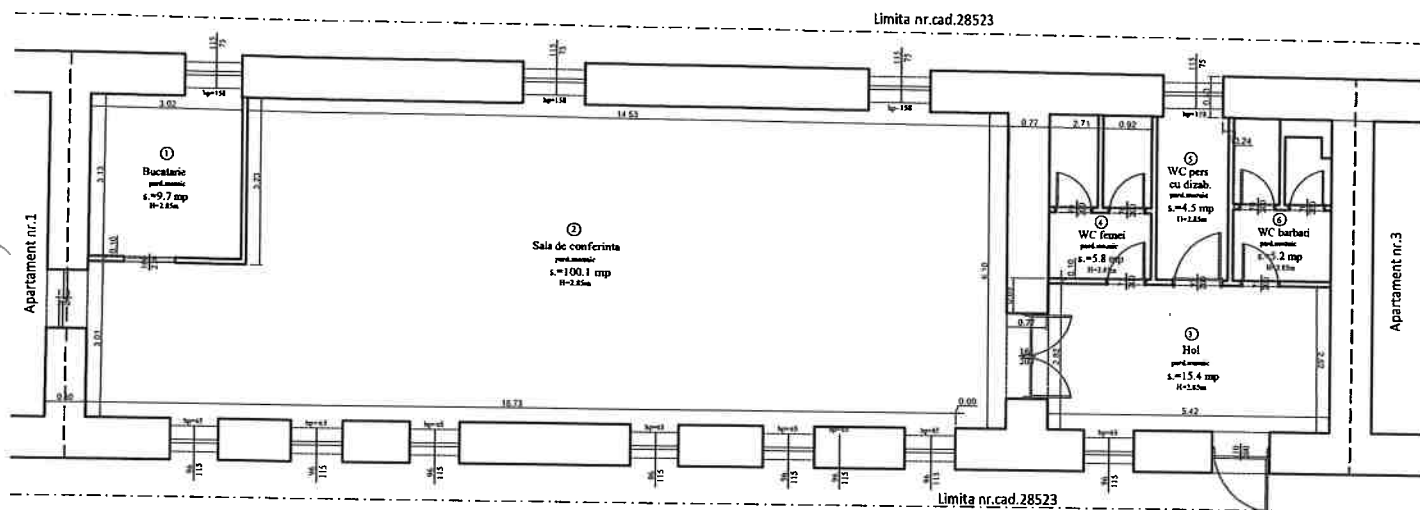
Nr.incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	14.1
2	Centrala termica	6.9
3	Depozit alimente	9.2
4	Bucatarie	9.1
5	Coridor	9.4
6	Antreu	2.9
7	Grup sanitar	11.6
8	WC	4.1
9	Magazie	14.3
10	Debarasator	7.8
11	S.A.S	7.7
12	Sala de masa	33.1
13	Antreu	3.8
TOTAL suprafata utila		134.00
Executant: ing.Luffy Vilmos Aut. Seria RO-CV-F Nr.0005 LUFFY VILMOS 2025.05.19 07:41:44 +03'00' Data: mai 2025		Receptionat

RELEVU APARTAMENT NR.2
sc.1/100

Nr.cadastral:	Suprafata utila	Adresa imobilului:	
28523-C1-U2	140,7 mp	Intravilan Olteni, nr.95	
Cartea Funciara colectiva nr.	28523-C1	UAT	BODOC
Cod unitate individuala	U2	CF individuala	



PLAN PARTER
Sc.1/100

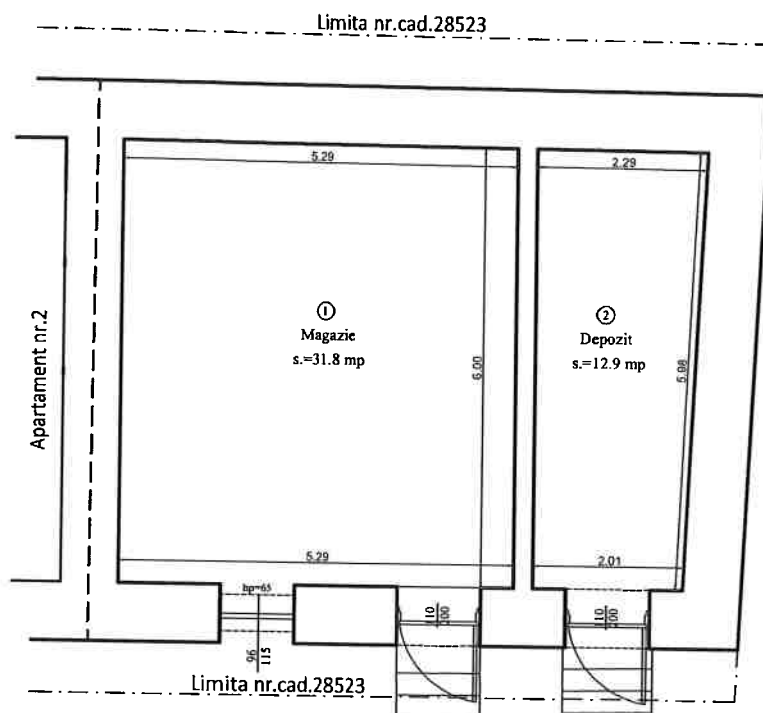


Nr.incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Bucatarie	9.7
2	Sala de conferinta	100.1
3	Hol	15.4
4	WC femei	5.8
5	WC persoane cu dizabilitati	4.5
6	WC barbati	5.2
TOTAL suprafata utila		140.70

Executant: ing.Luffy Vilmos Aut. Seria RO-CV-F Nr.0005 LUFFY VILMOS 2025.05.19 07:43:06 +03'00' Data: mai 2025	Receptionat Cristian -Mihai Popescu Digitally signed by Cristian- Mihai Popescu Date: 2025.06.03 08:52:16 +03'00'
---	--

sc.1/100

Sc.1/100



Nr.incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Magazie	31.8
2	Depozit	12.9
TOTAL suprafata utila		44.70

Executant: ing.Luffy Vilmos Aut. Seria RO-CV-F Nr.0005 LUFFY VILMOS 2025.05.19 07:44:16 +03'00' Data: mai 2025	Receptionat Cristian- Mihai Popescu Digitally signed by Cristian- Mihai Popescu Date: 2025.06.03 08:54:03 +03'00'
---	--

