

**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA**

**HOTĂRÂREA Nr. 134/2025**

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

Consiliul Județean Covasna,  
întrunit în ședința sa ordinară din data de 19 iunie 2025,  
analizând Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Covasna  
privind aprobarea Documentației cadastrale pentru dezmembrarea construcției înscrise  
în Cartea funciară nr. 28523 Bodoc, nr. cad. 28523-C1, în trei unități individuale,  
văzând Raportul Direcției juridice și dezvoltarea teritoriului, precum și avizele  
comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Județean 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;

- Contractul de asociere nr. 580/18.11.2013 încheiat între Județul Covasna prin  
Consiliul Județean Covasna și Comuna Bodoc prin Consiliul Local al Comunei Bodoc;

- extrasul de Carte funciară nr. 28523 Bodoc,  
ținând cont de adresa Comunei Bodoc nr. 5957/11.10.2024, înregistrată la Consiliul  
Județean Covasna sub nr. 17737/14.10.2024,

în baza art. 87 alin. (5) și art. 173 alin. (1) lit. f) 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 privind dezmembrarea construcției,  
înscrisă în Cartea funciară nr. 28523 Bodoc, nr. cadastral 28523-C1-bucătărie și cantină,  
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 înscrisă în Cartea funciară nr. 25823  
Bodoc, nr. cadastral 25823-C1, aflată în coproprietatea privată a Județului Covasna și a  
Comunei Bodoc, situată în comuna Bodoc, satul Olteni, nr. 95, județul Covasna, având  
categoria de folosință bucătărie și cantină din cărămidă cu regim de înălțime P și o

suprafață construită la sol de 464,4 mp și o suprafață construită desfășurată de 464,4 mp în trei unități individuale, după cum urmează:

1) Apartament nr. 1 cu nr. cad. nou 28523-C1-U1 compus din hol cu suprafața utilă de 14,1 mp, centrală termică cu suprafața utilă de 6,9 mp, depozit alimente cu suprafața utilă de 9,2 mp, bucătărie cu suprafața utilă de 9,1 mp, coridor cu suprafața utilă de 9,4 mp, antreu cu suprafața utilă de 2,9 mp, grup sanitar cu suprafața utilă de 11,6 mp, WC cu suprafața utilă de 4,1 mp, magazine cu suprafața utilă de 14,3 mp, debarasator cu suprafața utilă de 7,8 mp, SAS cu suprafața utilă de 7,7 mp, sala de masă cu suprafața utilă de 33,1 mp și antreu cu suprafața utilă de 3,8 mp având suprafața totală utilă de 134,0 mp și cota de participare asupra părților de uz comune de 41,95%;

2) Apartament nr. 2 cu nr. cad. nou 28523-C1-U2 compus din bucătărie cu suprafața utilă de 9,7mp, sală de conferințe cu suprafața utilă de 100,1 mp, hol cu suprafața utilă de 15,4 mp, WC femei cu suprafața utilă de 5,8 mp, WC persoane cu dizabilități cu suprafața utilă de 4,5 mp și WC bărbați cu suprafața utilă de 5,2 mp, având suprafața totală utilă de 140,7 mp și cota de participare asupra părților de uz comun de 44,05%;

3) Apartament nr. 3 cu nr. cad. nou 28523-C1-U3 compus din magazie cu suprafața utilă de 31,8 mp și depozit cu suprafața utilă de 12,9 mp, având suprafața totală utilă de 44,7 mp și cota de participare asupra părților de uz comune de 14,00%.

**Art. 3.** Cu efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară ce decurg din prezenta hotărâre se însărcinează Direcția juridică și dezvoltarea teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Covasna.

**Art. 4.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Președintele Consiliului Județean Covasna și Direcția juridică și dezvoltarea teritoriului din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Covasna.

Sfântu Gheorghe, 19 iunie 2025.

**Președinte  
TAMÁS Sándor**

**Contrasemnează,  
SZTAKICS István-Attila,  
Secretar general al județului Covasna**

**Documentația cadastrală  
privind dezmembrarea construcției, înscrisă în Cartea funciară nr. 28523 Bodoc, nr.  
cadastral 28523-C1-bucătărie și cantină, situată în comuna Bodoc, satul Olteni nr.  
95, județul Covasna, elaborată de Luffy Vilmos P.F.A.**

## 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 destinație	Cod Unitate individuală (UI)*	Nr. CF individuală *	Suprafața utilă UI -Suap- (mp)	Cotă parte indiviză din părțile comune generale aferele 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	
<b>TOTAL</b>						319.4	10000/10000	548/548	
Descriere părți comune generale (valabile pentru fiecare unitate individuală)			<b>terenul cu nr.cad.28523, fundația și structura de rezistență a construcției, pereții despărțitori dintre apartamente, acoperișul construcției, bransamentele și racordurile utilităților existente</b>						
Întocmit (semnătură, ștampilă)			<p style="text-align: right;">Recepționat (semnătură, parafa)</p> <p style="text-align: right;">Cristian-Mihai Popescu Digitally signed by Cristian-Mihai Popescu Date: 2025.06.03 08:50:29 +03'00'</p>						
LUFFY VILMOS 2025.06.02 06:40:57 +03'00'									
Data mai 2025									

## NOTĂ:

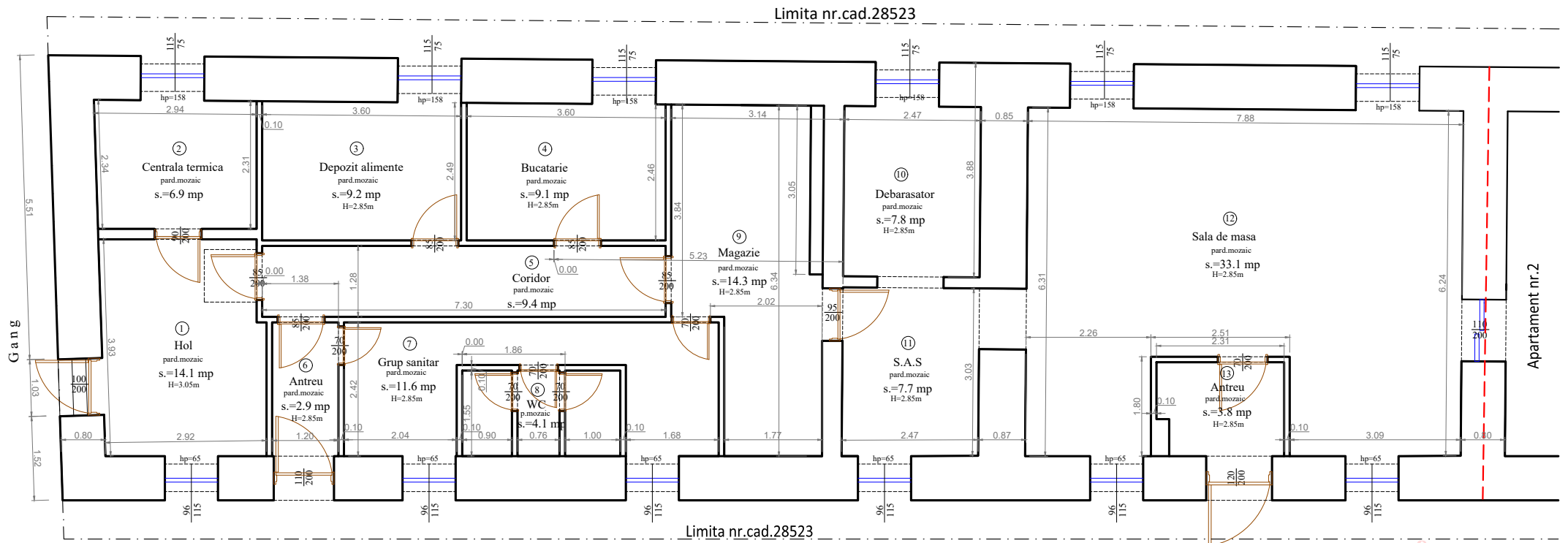
- \* se completează de către inspector/registrator
- în cazul în care cotele-părți comune nu sunt înscrise în actele de proprietate, acestea se vor calcula pentru fiecare UI, astfel:
  - pentru construcție:  $Cpc = Suap/Stuap$ , unde:
    - Cpc**-cota-parte indiviză de proprietate reprezintă raportul 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:  $Cpt = Suap/Stuap \times 100 (\%) \times St$ , 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.

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	BODOC
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
<b>TOTAL suprafata utila</b>		<b>134.00</b>

Executant: ing.Luffy Vilmos  
Aut. Seria RO-CV-F Nr.0005

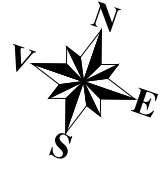
LUFFY VILMOS  
2025.05.19 07:41:44 +03'00'

Data: mai 2025

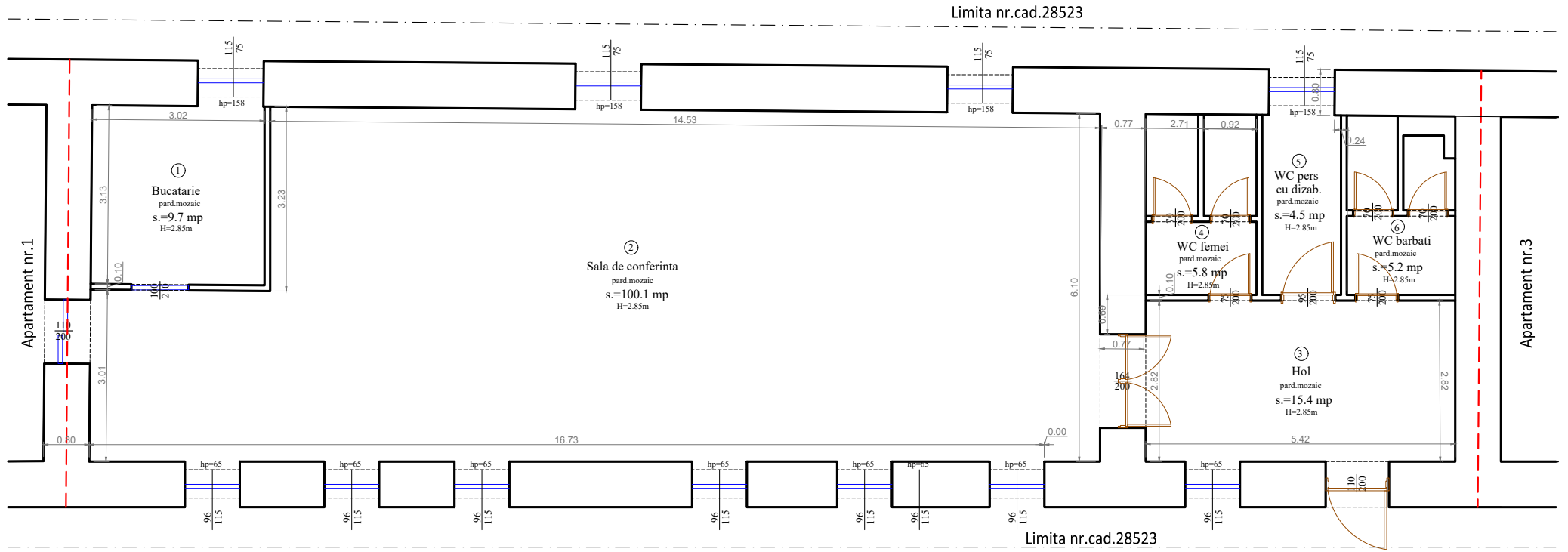
Receptionat

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
<b>TOTAL suprafata utila</b>		<b>140.70</b>

Executant: ing.Luffy Vilmos  
Aut. Seria RO-CV-F Nr.0005

LUFFY VILMOS  
2025.05.19 07:43:06 +03'00'

Data: mai 2025

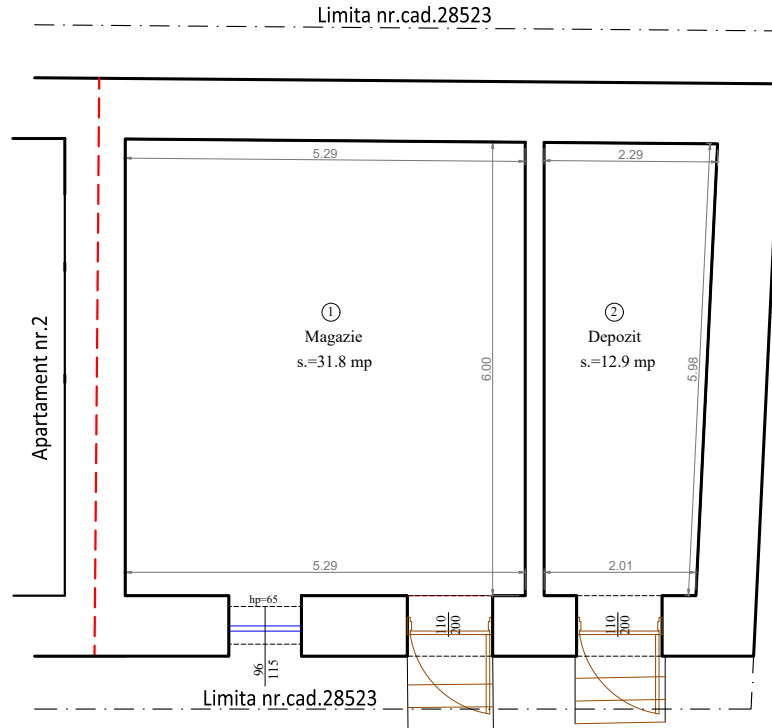
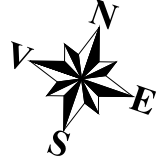
Receptionat

**Cristian** Digitally signed  
-Mihai by Cristian-  
Popescu Mihai Popescu  
Date:  
2025.06.03  
08:52:16  
+03'00'

RELEVU APARTAMENT NR.3  
sc.1/100

Nr.cadastral: <b>28523-C1-U3</b>	Suprafata utila 140,7 mp	Adresa imobilului: Intravilan Olteni, nr.95	
Cartea Funciara colectiva nr.	28523-C1	UAT	BODOC
Cod unitate individuala	U3	CF individuala	

PLAN PARTER  
Sc.1/100



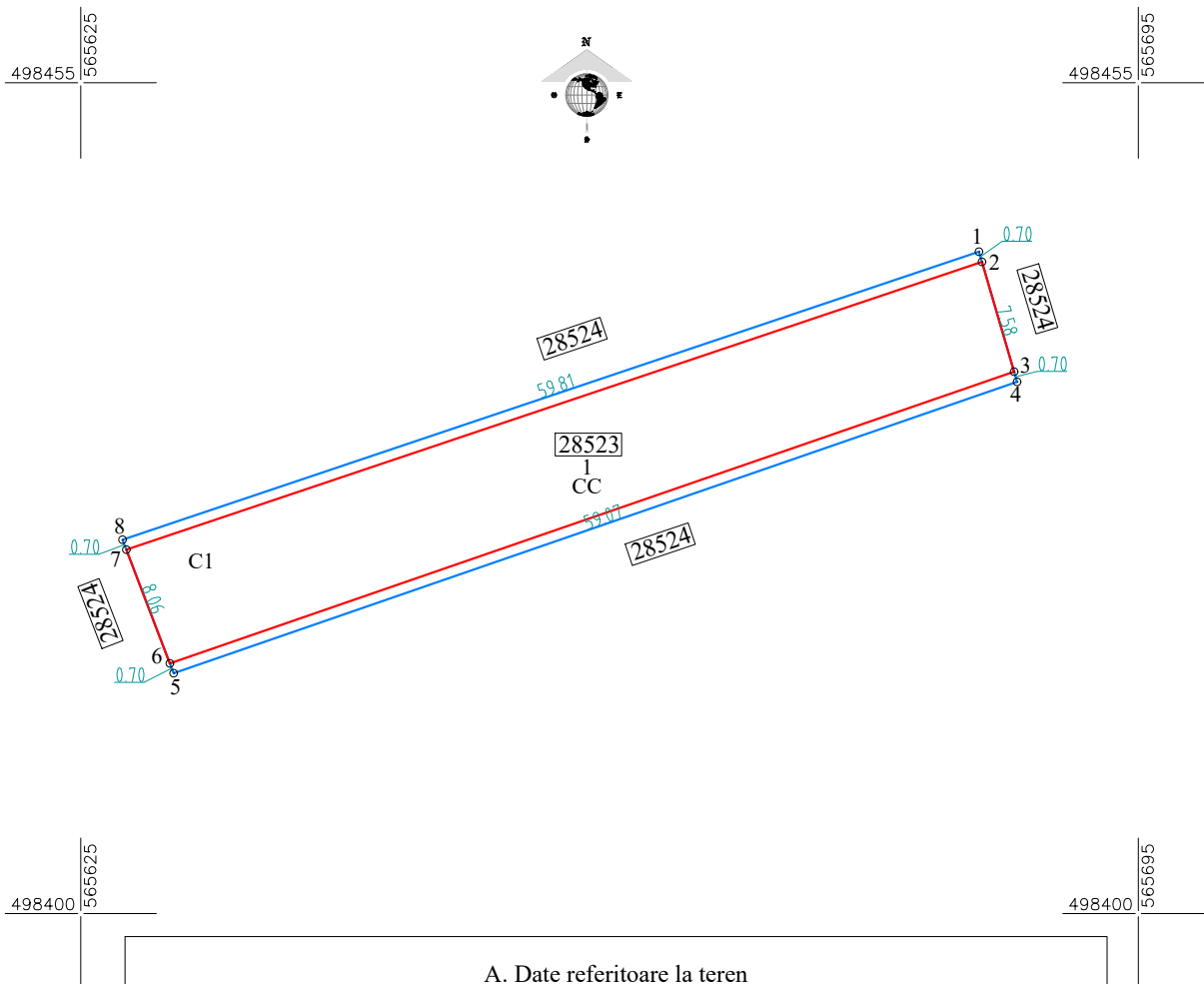
Nr.incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Magazie	31.8
2	Depozit	12.9
<b>TOTAL suprafata utila</b>		<b>44.70</b>

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

## 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 împrejmuit cu gard zidarie, gard
Total		548	si 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: <b>LUFFY VILMOS</b> , Aut. ser. RO-CV-F, nr. 0005 Confirm executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren. Semnătura <b>LUFFY VILMOS</b> 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 <b>Cristian-Mihai Popescu</b> Digitally signed by Cristian-Mihai Popescu Date: 2025.06.03 08:55:25 +03'00' Data: .....	





**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.

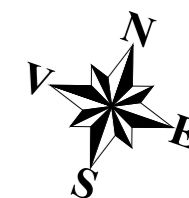
**Inspector**  
**CRISTIAN POPESCU**

RELEVU  
privind propunerea de apartamentare cladirii 28523-C1 "BUCATARIE SI CANTINA"  
sc.1/100

Nr.cadastral:	Suprafata utila	Adresa imobilului:
	319.4 MP	Intavilan Olteni, nr.adm.95
Cartea Funciara nr.	28523	UAT
		BODOC

Regim de inaltime "P"  
Suprafata construita la sol: 464,4mp  
Suprafata construita desfasurata: 464,4mp

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
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	Magazie	31.8
21	Depozit	12.9
<b>TOTAL suprafata utila</b>		<b>319.40</b>



Apartament nr.1

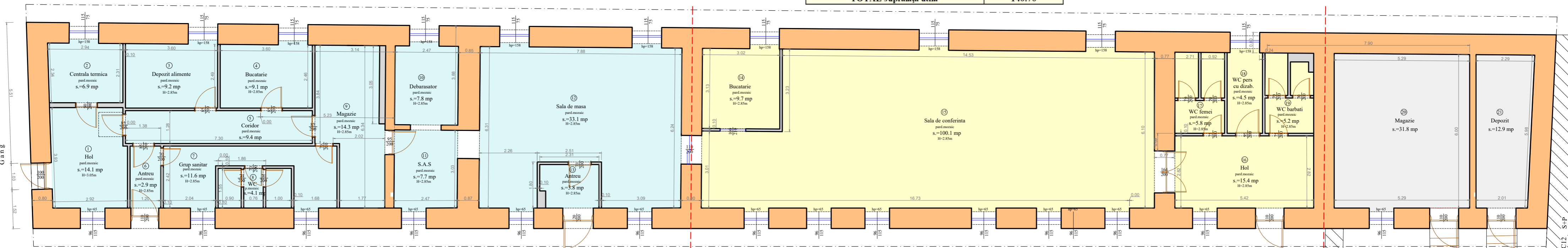
Nr.incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	14.1
2	Centrala termica	6.9
3	Depozit alimente	9.2
4	Bucatarie	9.1
5	Coridor	9.4
6	Antreu	2.9
7	Grup sanitar	11.6
8	WC	4.1
9	Magazie	14.3
10	Debarasator	7.8
11	S.A.S	7.7
12	Sala de masa	33.1
13	Antreu	3.8
<b>TOTAL suprafata utila</b>		<b>134.00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

Apartament nr.2

Nr.incapere	Denumire incapere	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
<b>TOTAL suprafata utila</b>		<b>140.70</b>

Apartament nr.3

Nr.incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
20	Magazie	31.8
21	Depozit	12.9
<b>TOTAL suprafata utila</b>		<b>44.70</b>



Se propune dezmembrarea pe apartamente a constructiei 28523-C1 "BUCĂTĂRIE SI CANTINĂ" cu suprafața totală utilă de 319,4 mp, astfel:

APARTAMENT NR.1: compus din hol de 14,1mp, centrală termică de 6,9mp, depozit de alimente de 4,2mp, bucătărie de 9,1mp, coridor de 9,4mp, antreu de 2,9 mp, grup sanitar de 11,6mp, WC de 4,1 mp, magazie de 14,3mp, debarasator de 7,8mp, S.A.S de 7,7 mp, sală de mese de 33,1mp,

APARTAMENT NR.2: compus din bucătărie de 9,7mp, sală de conferință de 100,1mp, hol de 15,4mp, WC femei de 5,8mp, WC persoane cu dizabilități de 4,5mp si WC bărbați de 5,2mp, având suprafața total utilă de 140,7 mp si cota de participare asupra părților de uz comun de 44,05%.

APARTAMENT NR.3: compus din magazie de 31,8mp, depozit de 12,9mp, având suprafața total utilă de 44,7 mp si cota de participare asupra părților de uz comun de 14,00%

PĂRȚILE DE UZ COMUN sunt: terenul aferent construcției, fundația și structura de rezistență, pereții despărțitori dintre apartamente, sarpanta și învelitoarea construcției, bransamentele ale utilităților

Cristian-Mihai Popescu  
Digitally signed by Cristian-Mihai Popescu  
Date: 2025.06.03 08:54:48 +03'00'

Executant,  
ing.Luffy Vilmos  
LUFFY VILMOS  
2025.05.19 07:41:11 +03'00'