

R O M Â N I A
J U D E Ţ U L N E A M Ţ
M U N I C I P I U L R O M A N
C O N S I L I U L L O C A L

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 42820 din 19.06.2023

**privind aprobarea vânzării unei locuințe în condițiile Legii nr.
112/1995**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN

Examinând referatul de aprobare nr. 42829 din 19.06.2023 înaintat de către domnul Leonard Achiriloaei - Primarul Municipiului Roman, precum și raportul comun de specialitate nr. 43696 din 21.06.2023 întocmit de către Direcția Juridică și Administrație Publică – Biroul Evidență Patrimoniu și Asociații de Proprietari și Direcția Economică;

Văzând avizul de legalitate nr. ___ din __.06.2023 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul favorabil nr. ___ din __.06.2023 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, precum și avizul favorabil nr. ___ din __.06.2023 al Comisiei juridice;

Având în vedere:

- Legea nr. 112 din 25 noiembrie 1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea nr. 20 din 17 ianuarie 1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, Republicată;

- Legea nr. 10 din 8 februarie 2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului României nr. 250 din 7 martie 2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989;

- prevederile art. 129, alin. 2, lit. c) și alin. (6), lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul art. 139, alin. 2, al art. 140, precum și al art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Raportul de evaluare nr. 30/30.04.2023, întocmit de evaluator ANEVAR Stejar Romică, al imobilului situat în municipiul Roman, Str. Aprodu Arbore nr. 17, jud. Neamț, prin care s-a stabilit valoarea de vânzare a imobilului la suma de 49.900 lei.

Art. 2. Se aprobă vânzarea directă cu plata integrală, către doamna **Hazapariu Maria**, a imobilului cu destinația de locuință situat în Roman, str. Aprodu Arbore nr. 17, compus din clădirea C1-Locuință, având regim de înălțime P, suprafață construită la sol de 65,00 mp, suprafață construită desfășurată de 65,00 mp, și clădirea C2-anexă, având regim de înălțime-P, în suprafață construită de 13,00 mp, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Roman nr. 61224, având numerele cadastrale 61224-C1 și 61224-C2.

Art. 3. Terenul aferent locuinței și curții în suprafață de 91 mp, va face obiectul emiterii titlului de proprietate în condițiile art. 27 alin. 2, pct. 3 din Legea 18/1991- republicată, privind fondul funciar , modificată cu legea 87/2020.

Art. 4. Se aprobă prețul vânzării în sumă totală de 49.900 lei fără TVA- din care 47.400 lei pentru clădirea cu număr cadastral 61224-C1 și 2500 de lei pentru clădirea cu număr cadastral 61224-C2, conform Raportului de Evaluare nr. 30/30.04.2023, întocmit de evaluator ANEVAR Stejar Romică, **anexa nr. 1** la prezenta hotărâre;

Art. 5. Se acordă mandat primarului municipiului Roman să îndeplinească toate formalitățile necesare vânzării imobilului menționat la art. 2 și să semneze, la notar, contractul de vânzare-cumpărare cu privire la acest imobil;

Art. 6. Direcția Juridică și Administrație Publică și Direcția Economică, vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre

Art. 7. Hotărârea se va comunica, potrivit legii, prin grija secretarului general al municipiului, persoanelor și autorităților interesate.

Inițiator
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor legale privind majoritatea de voturi.

Nr. total al aleșilor locali în funcție	___	Voturi „pentru”	___
Nr. total al aleșilor locali prezenți	___	Voturi „împotrivă”	___
Nr. total al aleșilor locali absenți	___	Abțineri	___
Nr. total al aleșilor locali care nu participă la dezbateri și la vot	___		___



ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 30/30.04.2023

PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA

Locuinta unifamiliara (P) + anexa (P)

Roman ;jud. Neamt

Str. Aprodu Arbore , nr. 17

Locuinta -SC - 65 mp ; Anexa - SC - 13 mp

Beneficiar - HAZAPARIU MARIA

Destinatar - Municipiul Roman

EVALUATOR
Ing. STE

Aprilie 2023



1. EVALUATOR	Ing. STEJAR ROMICA
Evaluator autorizat	STEJAR ROMICA
Legitimatie ANEVAR	NR.16347
Reprezentant	Ing. STEJAR ROMICA
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	nivel I ; valabila 31.12.2022
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none">▪ Oraşul: Roman▪ Str.Anton Pann;bl.35;sc B;ap 17▪ Telefon: 0745-318219▪ E-mail: evstearromica@yahoo.com

2. BENEFICIAR	Hazapariu Maria
Adresa	Str. Aprodu Arbore , nr. 17,Roman; jud. Neamt
DESTINATARUL	Municipiul Roman

3.	<p>Proprietate imobiliara rezidentiala</p> <p>Locuinta unifamiliara (P)+anexa (P)</p> <p>-1) nr. cadastral- 61224-C1-locuinta inscrisa in Cartea Funciara nr. 60664-Roman</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Locuinta unifamiliara- tip PSC- 65 mp ;SC desf- 65 mp <p>-2) nr. Cad – 61224- C2 – anexa (magazie)</p> <ul style="list-style-type: none">- anexa (tip-P)SC – 13 mp , SC desf-15 mp <p>OBS</p> <ul style="list-style-type: none">- Anexa cu uzuri fizice- Terenul aferent- 91 mp –tip CC- Nu face obiectul acestui raport de evaluare <p>Nota: Suprafata constructiilor evaluate au fost preluate din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordanțele ce pot aparea ulterior.</p>
PROPRIETATEA EVALUATĂ	
Proprietari	Municipiul Roman
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none">▪ Roman; jud. Neamt▪ Str.Aprodu Arbore, nr. 17



DECLARAREA VALORII in VEDEREA VANZARII – VALOARE de PIATA – raportata			
conform Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, <i>Legea 85/1992</i> , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului			
FARA TVA		49 900	RON
		10 100	EUR

Nr. crt	DENUMIRE	nr. cadastral	SC desf (mp)	Valoare(RON)	Valoare (EUR)
1	Locuinta str. Aprodu Arbore,nr.17	661224-C1	65	47400	9.600
2	Anexa str. Aprodu Arbore	661224-C2	13	2500	500
TOTAL				49900	10.100

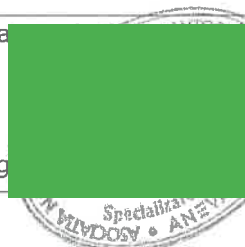
Evaluator
ing .STEJAR ROMICA



5.	TIPUL VALORII ESTIMATE	Valoarea informativa-Valoare de piata in vederea vanzarii – raportata -conform Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului
	SCOPUL EVALUĂRII	In vederea unei tranzactii
	DATA INSPECȚIEI	Inspectia a fost realizata de catre ing. Stejar Romica la data de 28.04.2023.
	DATA EVALUARII	30.04.2023
	CURS DE SCHIMB CONFORM BNR	1 EUR =4,9353 RON 1 USD =4,4915 RON

-	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<p>Descrierea proprietatii conform Extraselor de carte funciara Partea I si a Releveelor:</p> <p>Locuinta unifamiliara (P)+anexa (P)</p> <p>-1) nr. cadastral- 61224-C1-locuinta inscrisa in Cartea Funciara nr. 61224 -Roman</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Locuinta unifamiliara- tip P SC- 65 mp ;SC desf- 65 mp <p>-2) nr. Cad – 61224- C2 – anexa (magazie) - anexa (tip-P) SC – 13 mp , SC desf- 15 mp</p> <p>OBS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terenul aferent- 91 mp –tip CC - Nu face obiectul acestui raport de evaluare <p>Nota: Suprafata constructiilor evaluate au fost preluate din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordantele ce pot aparea ulterior.</p> <p>Inscrieri privitoare la proprietate conform Extraselor de carte funciara pentru informare , Partea a II-a:constructia este in proprietatea Municipiul Roman, terenul –Municipil Roman:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Doc. cadastrala - Extras de carte funciara – nr. cerere – 9115-24.02.2023 - Contract de inchiriere 451-14.05.2007 <p>Inscrieri privitoare la sarcini conform Extrasului de carte funciara <i>Nu s-a prezentat extras de carte funciara actualizata</i></p> <p><i>Obs</i></p>
---	--	---

		- <i>Evaluarea va fi efectuata in ipoteza -liber de sarcini</i>
7.	DOCUMENTAȚIA UTILIZATA	<ul style="list-style-type: none"> - Doc. cadastrala - Extras de carte funciara – nr. cerere – 9115-24.02.2023 - Contract de inchiriere 451-14.05.2007 - Fisa de calcul a supraf. locative - PV – predare –primire - Act aditional nr.1- 28.03.2014
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	<p>La data evaluarii proprietatile sunt utilizate :</p> <p>- locuinta unifamiliara - ocupat chirie</p>
9.	CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII IMOBILIARE	<p>Conceptul de cea mai buna utilizare poate fi definit ca utilizarea rezonabila , probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila , fundamentata adecvat , fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare .</p> <p>Se va considera ca CMBU este cea existenta - in momentul inspectiei proprietatii.(fara a se mai face analiza a CMBU a terenului construit - in cazuri diferite)</p> <p>Avand in vedere ipotezele mai sus expuse – CMBU este cea de - apartament locuinte - rezidential</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare rezidential- comerciala.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) permisa legal 2) posibila fizic 3) fezabila financiar 4) maximum productiva <p>Constructii ce pot fi construite sunt de tip</p> <p style="padding-left: 40px;">Comerciala – 1-da ;2-da ;3 -da;4</p> <p style="padding-left: 40px;">Rezidential – 1 -da ;2- da ;3- nu ;4</p> <p style="padding-left: 40px;">Industrial - 1 -nu ;2- nu ; 3- nu ;4</p> <p>Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea actuala - utilizare rezidentiala .</p> <p>Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala –utilizare rezidentiala</p>
10.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<p>Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in Roman; jud.Neamt</p> <p><u>Asezare geografică</u></p> <p>Municipiul Roman este situat la marginea</p>



		<p>la confluența râurilor Moldova și Siret, pe artera principală de circulație a Moldovei, atât feroviar, ca parte a rutei București – Suceava – Cernăuți – Varșovia, cât și a șoselei de interes european E85, care leagă Polonia și Ucraina, prin România, de Bulgaria, Turcia, Grecia și Orientul Apropiat.</p> <p>Municipiul Roman se află la o distanță de 325 km față de București, 40 km de Bacău, 81 km de Iași, 47 km de Piatra Neamț, 101 km de Suceava și la 90 km de Vaslui.</p> <p>Municipiul Roman este situat în județul Neamț care face parte din Regiunea de Dezvoltare Nord – Est.</p> <p><u>Suprafață</u></p> <p>Municipiul are o suprafață de 3008 hectare din care 1561 ha intravilan.</p> <p><u>Populație</u></p> <p>Populația municipiului Roman numără 69.268 locuitori.</p> <p><u>Principala bogăție</u></p> <p>Condițiile ecologice variate, determinate de confluența râurilor Moldova și Siret, au permis identificarea a peste 500 de specii de plante spontane. Vegetația caracteristică municipiului Roman este cea de luncă și de pajști. Latitudinal, vatra orașului este situată în subzona pădurilor de stejari mezofili, iar altitudinal, este încadrată de areal de pădure.</p> <p>Arhiepiscopia Romanului si Bacaului- este amplasata in mun Roman.</p>
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE		<p>Drumul european E85 – strabate orasul de la S la N - dinstre Bacau spre Suceava (Iasi) , DN 15 D – Roman -Piatra Neamt si DN - Roman - Vaslui 207 A</p> <p>- cale ferata - magistrala 500 -Suceava -Bucuresti</p>
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI		<p>Tipul zonei: zona de amplasare a proprietatii imobiliare este rezidentiala – partea semicentrala .</p>
ZONA SI VECINATATILE		<p>Zona amplasarii proprietatii imobiliare este favorabila pentru utilizare rezidentiala- comerciala –fiind in partea semicentrala – localitatii - Cartier – Sucedava –Miron Costin</p> <p>Vecinatati- locuinte unifamiliare tip P, P+1</p>
UTILITĂȚI EDILITARE ALE ZONEI		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbana de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbana de apă: <i>existentă</i> ▪ Canalizare urbana: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbana de gaze naturale: <i>existentă</i> ▪ Retea urbana de termoficare: <i>inexistentă</i> ▪ Retea de telefonie: <i>existentă</i>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV		<ul style="list-style-type: none"> ▪ . Poluare fonica si de mediu - medie fiind in partea semicentrala-front alee acces (cca 10 m de str. A. Arbore) – cu axul perependicular pe str. Aprodu Arbore .

	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trafic auto in zona:medie - str.Aprodu Arbore ▪ Str. Aprodu Arbore - strada secundara ,2 benzi (pe acest tronson) ▪ Str. Adiacente – Sucedava ,Miron Costin ▪ Ambient civilizat si linistit.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona de referinta – zona semicentrala orasului Roman – locuinta este amplasata - front – alee acces din str. Aprodu Arbore, in vecinatatea Pietii Mari

11. DESCRIEREA IMOBILULUI		
	DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea imobiliara rezidentiala : ▪ Nota: Situata in mun Roman ; str. Aprodu Arbore , nr.17 <p><i>Suprafata constructiei evaluate a fost preluata din releveele puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacand investigatii suplimentare in acest sens si astfel nu ne asumam responsabilitatea pentru neconcordanțele ce pot aparea ulterior</i></p>
	DESCRIEREA CONSTRUCTIEI-TEREN	<p>Locuinta unifamiliara (P)+anexa (P)</p> <p>-1) nr. cadastral- 61224-C1-locuinta inscrisa in Cartea Funciara nr. 61224 -Roman</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Locuinta unifamiliara- tip P SC- 65 mp ;SC desf- 65 mp <p>-2) nr. Cad – 61224- C2 – anexa (magazie) - anexa (tip-P) SC – 13 mp , SC desf- 15 m</p> <p>OBS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terenul aferent- 91 mp –tip CC – conf extras CF - Nu face obiectul acestui raport de evaluare <p>1) Locuinta unifamiliara</p> <ul style="list-style-type: none"> - nr. cadastral- 61224-C1-locuinta - inscrista in Cartea Funciara nr. 61224-C1 –Roman - Tip P - SC- 65 mp ;SC desf- 65 mp - PIF -1942 - Fundatii continui - Pereti portanti –caramida - Planseu – grinzi lemn - Sarpanta lemn , invelitoare – tb. zincata - Compartimentare (conform inspectiei) - 2 incaperi ,bucatarie, baie (compartimentate catre chirias – conform declaratiilor chiriasului) <p><i>Finisaje exterioare</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pereti tencuiti <p><i>Finisaje interioare</i></p>



	<ul style="list-style-type: none"> - Pereti tencuiti- var lavabil , partial placat cu faianta - Pardoseli – gresie, parchet laminat - Tamplarie int – ext- lemn foioase, PVC <p><i>Utilitati - constructie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - curent electric – monofazat(retea urbana) - instalatie gaz – - instalatie de curenti slabi - instalatie cablu tv - CT –murala <p>2) Anexa – magazine</p> <ul style="list-style-type: none"> - nr. Cad -61224- C2 – anexa (magazie) - anexa (tip-P) - SC – 13 mp , SC desf- 15 mp- conf. doc - PIF – 1942 (conf – doc) - structura zidarie portanta - pardoseli beton -Utilitati- fara <p>OBS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deprecieri fizice
--	---

11. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	
Date generale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amplasat in zona semicentrala al mun Roman; jud. Neamt ▪ Localizare: in zona semicentrala a orasului – strada principala ▪ Tip drum acces: principal + alee , doua benzi - pe tronsonul acesta
Descriere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona este semicentrala , cartier Sucedava- M.Costin ▪ O zona rezidentiala - comerciala <ul style="list-style-type: none"> - Steren- 91 mp - Curti constructii - Deschidere –cca 3,3 m- la alee acces – acces si pt. o locuinta alaturata Utilitati <ul style="list-style-type: none"> - Apa , canal - retea municipala - curte - c.el – mono - gaz metan Vecinatati (a intregii constructii) <ul style="list-style-type: none"> - Nord- Cale acces - Est- Municipal Locato - Vest – Municipal Locato - Sud- NC 52659 ▪ O zona comerciala , rezidentiala

12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piata analizata o constituie piata imobiliara comerciala , segmentul de piata al locuintelor unifamiliare - Roman

<p>NATURA ZONEI</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona rezidentiala + comerciala ▪ Din punct de vedere edilitar: zona semicentrala- bun. ▪ Zona este ocupata preponderent de blocuri de locuinte unifamiliare tip P
<p>OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE</p>	<p>Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In mun. Roman sunt necesare locuinte , ceea ce duce de asemenea la o cerere de spatii comerciale , spatii - recreere, birouri - Oferta de apartamente situate in blocurile de locuinte este destul de mare – valoarea unui apartament cu 2-3 camere in zonele rezidentiale bune variaza de la 20000 euro la 43000 euro cu finisari si utilitati . - oferta de apartamente cu 4 cam este mai mica decat cea a apartamentelor cu 2 camere. - in zona - apartamente - cu valori 9000 euro- 45000 euro- zona semicentrala – str M. Viteazu , Anton Pann - locuinte unifamiliare – 10000- 100000 euro- -teren , finisaje - Terenuri libere -pentru constructii in zonele rezidentiale (centru), bune ale orasului sunt foarte putine . Acestea provin din terenurile in exces ale proprietarilor (gradini- de ex) - foarte putine , din reconversia terenurilor cu anumite constructii - de gen centrale termice de cvartal , din terenurile libere ale Primariei - cu utilizare de spatii verde - terenuri ce sunt concesionate in vederea constructiilor - rezidentiale , comerciale. - In ultimul an - numarul de autorizatii de construire in zona centrala - rezidentiala a scazut . Exista autorizatii de construire a unor blocuri de locuinte -in centrul orasului – proiecte demarate de catre investitori - Costurile de constructie nu sunt mari - avand in vedere pozitionarea mun. Roman – in lunca Siretului si a Moldovei - costurile agregatelor nu sunt mari , iar santierele de constructii nu practica costuri de productie mari - Chirii - 80- 280 euro/ap/luna-ap 2 -4cam <p>Oferta exista .</p>
<p>CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE</p>	<p>Cererea reflecta necesitatile ,dorintele materiale ,puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.</p> <p>Analiza cererii de apartamente , spatii comerciale - generata de potentialii clienti in aria pietii:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in mun Roman - nu se poate vorbi de imbatranirea populatiei , familiile sunt formate de regula de 3-4 persoane . - in oras sunt societati comerciale - cu obiectul de activitate - productie - servicii –comert – industrie mica - confectii - unde angajatii sunt de regula de sex feminin ; dar si industriale - servicii – in domeniul metalurgic , constructoare de masini , alimentare - unde de regula personalul este de regula de sex masculin ; in cadrul institutiilor locale , medicale, de invatamant - personalul ambele sexe ; - veniturile populatiei - cele active – au scazut in aceasta perioada de criza , prin reducerea salariului personalului ce lucreaza in cadrul institutiilor bugetare , iar cele ce lucreaza in cadrul societatilor cu capital privat se poate spune de o plafonare a veniturilor . - o parte din populatia municipiului si din imprejurimi - lucreaza in UE- Spania , Italia - o parte din veniturile obtinute de acesti cetateni sunt investite indeosebi in proprietati in teren , apartamente in blocuri de locuinte , afaceri familiale . - aceste venituri in ultimul an au scazut din cauza starea economica a tarii unde lucreaza <p>observatie :nu se observa o intoarcere la locurile de bastina a acestora - decat pentru concediul anual (anual de regula)</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - perioada in care se observa o crestere a consumului . - veniturile pensionarilor - nu sunt mari- pensionarii in marea majoritate ,provin din fostele societati de stat (acum privatizate sau desfiintate) - ca o observatie generala - veniturile populatiei se ridica la nivelul mic- mediu (provenind din salarii , cat si din venituri extrasalariale - prestari servicii , cat si o finantare din exterior- a celor ce au membri ai familiilor plecati la munca in strainatate) ; dar exista si o parte de populatie cu venituri mari - ce provin din proprietarii , administratorii de societati comerciale viabile. - in urma politicii de creditare a bancilor in anii anteriori - gradul de imprumut a populatiei este mai mare -in sectorul bugetar(invatamant , armata,politie , sanitar) - conditiile de imprumut actuale ale bancilor comerciale sunt foarte drastice ;imprumuturi bancare primind o mica parte din solicitanti – luind in calcul veniturile realizabile pe termen mediu- lung , cat si valoarea garantiilor bancare. - rata somajului in acest moment este la nivel national , nu a mai crescut - date preluate de la ITM Roman - exista societati ce renunta la serviciile personalului - crescand numarul de someri , dar exista si societati ce angajeaza personal . Acest flux fiind constant - numarul de angajati ramand relativ constant . - Consiliul Local – Primaria Roman - au obtinut finantare pentru proiecte - pentru infrastructura - ruta ocolitoare , reabilitarea retelor de apa-canal , amenajarea -reamenajrea spatiilor verzi , programul de reabilitare termica a locuintelor(blocuri) , construirea unor blocuri ANL . - In urma reabilitarilor a retelor de apa –canal , strazi - terenurile , locuintele din aceste zone cunosc o crestere de atractivitate . - Taxele locale au crescut cu 16% . - Scolile , gradinitile ,cat si liceele au elevi - nu se pune problema de inchiderea vreunei scoli din lipsa de elevi . - Exista cereri pentru locuinte - la Primarie - din partea tinerilor casatoriti . - Apartamentele ce au fost - cumparate , apoi renovate – modernizate de catre cei ce lucreaza in afara tarii - o parte sunt ocupate de rudele ramase in tara , o parte sunt libere , o parte inchiriate. - In perioada de vara se observa o crestere a vanzarilor de apartamente – indeosebi prin programul « Prima casa » - Se observa si pe segmentul schimburilor de locuinte o cerere in crestere de la 2 camere la 3-4 camere. - Procentajul de chiriasi- proprietari este mic in cazul apartamentelor (din blocurile de locuinte) si aproape egal cu zero in cazul proprietatilor rezidentiale – locuinte unifamilare (casa + teren) - In oras exista linii de transport in comun - microbuz ; autobuz ce acopera intreaga suprafata a orasului . - Exista zone in oras - rezidentiale - cu locuinte unifamilare – foarte cautate - datorita arealului - in zona Parc , Grivitei , centru unde preturile terenurilor - constructiilor nu au scazut mult - tocmai datorita raritatii acestora, cat si a cererii - venite din sectorul populatiei cu venituri mai mari . <p>Putem spune ca cererea de locuinte , apartamente ,terenuri exista</p>
	<p>ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In prezent se mentine un dezechilibru intre cerere si oferta, in favoarea ofertei , cererea fiind "obstructionata " de finantare. Nivelul tranzactiilor in general a scazut in ultimele luni , dar o data cu programul "Prima Casa " - pe segmentul proprietatilor de tip rezidential - apartamente situate in blocuri de locuinte piata s-a dezghetat – fiind realizate tranzactii si la valori mai mari-de 30000

		euro pentru achizitionarea de ap 3-4 cam ce au crescut in cerere Cresterea gradului de neocupare este mic - la acest tip de proprietate - In cazul de fata se poate spune ca din punct de vedere a activitatii pietii acestui tip de proprietate - unde cererea este in stagnare (datorita finantarii) , pozitionarea acestui tip de proprietate se poate spune ca piata este - instabila - datorita aspectului - finantarii , se poate spune ca este o piata cu o activitate mai scazuta fata de perioada precedenta.
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ S-au identificat locuinte – in zona central-semicentral la oferte - 9000 euro- 150000 euro
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Chiria pentru proprietati imobiliare similare cu cea supusa evaluarii este - 30euro/luna – 100 euro/luna
	CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Criza economica impune o dificultate in aprecierea echilibrului intre oferta si cerere conform datelor de pe piata imobiliara actuala. <p>REZULTATUL CERCETARII:</p> <ul style="list-style-type: none"> - piata acestor tipuri de proprietate - este - instabila in acest moment - vandabilitatea - curenta este medie spre mica - tinand cont de pozitionarea proprietatii si de finisarile , utilitatile proprietatii. - vandabilitatea se bazeaza pe cei patru factori ai valorii : utilitate , raritate, dorinta si putere efectiva de cumparare . Dintre cei doi factori ai ofertei - utilitate si raritate – factorul raritate este cel primordial in acest caz , iar factorii cererii - dorinta si puterea efectiva de cumparare – este data de segmentul populatiei cu venituri mari - de aceea evaluatorul considera ca acest tip de proprietate are o vandabilitate spre mediu . - vandabilitatea ulterioara- in viitorul apropiat poate fi influentata - de factorul politic , in corelare cu gradul de indatorare al tarii , al imprumuturilor – de la FMI , piata libera - cu dobanzi marite , deci o virtuala scadere a veniturilor , investitiilor, implicit o scadere a pietii imobiliare.

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA, 2022	<p>Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 sunt compuse din ediția 2017, 2015 ,2014, 2007 si a 2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), Glosarul SEV corespunzator -IVS 2011 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni în interpretarea ANEVAR.</p> <p><i>Standarde referitoare la active :</i></p> <p><i>SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare</i> <i>Aplicatii ale evaluarii</i></p> <p><i>SEV 310 –Evaluari asupra drepturilor asupra prop</i> <i>pentru garantarea imprumutului (IVS 310)</i></p>

	Ghiduri metodologice de evaluare GME 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
ALTE REGLEMENTĂRI	Nu este cazul.

Evaluarea proprietatii imobiliare rezidentiale amplasate in intravilanul orasului Roman ;jud Neamt s-a efectuat in baza urmatoarelor abordari de evaluare:

- **Conform Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului**

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATA IN BAZA • Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului	49 900 RON Echivalent 10 100 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Nr. crt	DENUMIRE	nr. cadastral	SC desf (mp)	Valoare(RON)	Valoare (EUR)
1	Locuinta str. Aprodu Arbore,nr.17	661224-C1	65	47400	9.600
2	Anexa str. Aprodu Arbore	661224-C2	13	2500	500
TOTAL				49900	10.100

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1. DEFINIȚII

- **VALOAREA DE PIAȚĂ**

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

OBS

- **analiza pietii – valorii de piata este informativa**

14.2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube

suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să fie



În orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.
 - Evaluatorul a estimat valoarea proprietatii
 - - conform Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului –
- conform cerintelor proprietarului – *s-a estimat valoarea de piata raportata la legislatia de mai sus- ca o premisa –ipoteza. speciala conform cerintelor proprietarului*
12. Evaluatorul a estimat valoarea proprietatii – conform legislatiei de mai sus – utilizand abordarea prin costuri aplicand coeficientii actuali conform metodologiei – *deprecierea externa a fost considerata 0% .*

14.3. ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO, DOLAR și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii sunt prezentate sursele de informare:

- Nivelul chiriilor luat in considerare este cel pentru suprafata desfasurata. Rata de capitalizare a fost determinata in baza datelor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona analizata, facandu-se similitudine si cu alte zone similare ca amplasare. Cheltuielile variabile in cazul inchirierii le suporta chiriasul, cheltuielile fixe sunt suportate de proprietar.
- Privitor la sursele de informare utilizate acestea au fost agentiile imobiliare ce activeaza pe piata imobiliara din jud. Neamt si presa locala.
- conform Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului
 - **OBS**
 - - **analiza pietii – valorii de piata este informativa**

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are niciun interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința expertului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internaționale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum și materialul bibliografic de specialitate și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens.

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

17. RECONCILIAREA VALORILOR

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicată au dus la judecăți consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere. La analiza și reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ◊ valoarea este o predicție;
- ◊ valoarea este subiectivă;
- ◊ evaluarea este o comparație;
- ◊ orientarea spre piață.

În urma aplicării abordărilor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, au fost obținute următoarele valori:



<p>VALOAREA DE PIAȚĂ raportata IN BAZA</p> <p>• Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului</p>	<p>49 900 RON</p> <p>Echivalent</p> <p>10 100 EUR</p>
<p>VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.</p>	

Nr. crt	DENUMIRE	nr. cadastral	SC desf (mp)	Valoare(RON)	Valoare (EUR)
1	Locuinta str. Arodu Arbore,nr.17	661224-C1	65	47400	9.600
2	Anexa str. Arodu Arbore	661224-C2	13	2500	500
TOTAL				49900	10.100

- *Tinand cont de evolutia preturilor de pe piata imobiliara din Roman ,jud Neamt si de caracteristicile proprietatii evaluate, evaluatorul propune ca valoare de vanzare , cea estimata conform _ Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului*

18. OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, în urma analizării valorii de piață în scopul constituirii de garanții bancare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 30.11.2022 **valoarea pt. vânzare (conf. Legii 85/1990) a proprietății imobiliare rezidențiale – locuința unifamiliară situată în mun. Roman, str. Aprodu Arbore; înscrisă în CF 61224-Roman**, identificată cu nr. cad. 61224-C1,C2 este de:

VALOAREA pt. Vânzare(Piața) raportată IN BAZA • Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992, Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate în patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborată de Ministerul Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și a Amenajării Teritoriului	49 900 RON Echivalent 10 100 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Nr. crt	DENUMIRE	nr. cadastral	SC desf (mp)	Valoare(RON)	Valoare (EUR)
1	Locuința str. Aprodu Arbore,nr.17	661224-C1	65	47400	9.600
2	Anexa str. Aprodu Arbore	661224-C2	13	2500	500
TOTAL				49900	10.100

Nota: Suprafața construcției evaluate a fost preluată din releveele puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiarii prezentului raport, evaluatorul nefacând investigații suplimentare în acest sens și astfel nu ne asumăm responsabilitatea pentru neconcordanțele ce pot apărea ulterior.

Data evaluării: 30.04.2023

Curs valutar cf. BNR la data evaluării: 1 EUR = 4.9353 RON; 1 USD = 4,4915 RON.

EVALUATOR
Ing. STEJAR ROMICA



BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - sunt compuse din ediția 2015 ,2014, 2007 ,2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (SEV – corespunzator -IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GME) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME)și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV – corespunzator IVS 2011 în interpretarea ANEVAR.
 - Standarde referitoare la active :
 - SEV 230 – drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
 - Aplicatii ale evaluarii
 - SEV 310 –Evaluari asupra drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)
 - Ghiduri metodologice de evaluare
 - GME 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
 - Legislatia in vigoare
- OG 24/2011; Legea 99/2013;Legea 149/2013; legea 221/2103
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Constructii, cladiri si alte constructii ingineresti – Constantin Pestisanu, Cristina Burlacu si Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2007
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Revista de evaluare – IROVAL, 2007
- Informatii directe de la agentii imobiliare, institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale

ANEXE

- Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare conform legii 85/1992
- Fotografii
- harta
- Doc. cadastrala
- Extras de carte funciara – nr. cerere – 9115-24.02.2023
- Contract de inchiriere 451-14.05.2007
- Fisa de calcul a supraf. locative
- PV – predare –primire
- Act aditional nr.1- 28.03.2014

ANEXA

- **Evaluarea proprietatii conform**
- **Decret 93-1977, Decret-lege 61/1990, Legea 85/1992 , Criteriile pt. stabilirea valorii terenurilor aflate in patrimoniul soc. comerciale cu capital de stat nr. 2665/28.02.1992- elaborata de Ministerul Finantelor si Ministerul Lucrarilor Publice si a Amenajarii Teritoriului**

LEGE nr. 112 din 25 noiembrie 1995 (*actualizată*) pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului (aplicabilă începând cu data de 1 februarie 2013*)

EMITENT

PARLAMENTUL

-----Parlamentul României adopta prezenta lege

.Capitolul 1 Dispoziții generale Dispoziții generale

Articolul 1

Foștii proprietari - persoane fizice - ai imobilelor cu destinația de locuințe, trecute ca atare în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, după 6 martie 1945, cu titlu, și care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989, beneficiază de măsurile reparatorii prevăzute de prezenta lege. De prevederile alin. 1 beneficiază și moștenitorii foștilor proprietari, potrivit legii.

Articolul 2

Persoanele prevăzute la art. 1 beneficiază de restituirea în natura, prin redobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor în care locuiesc în calitate de chiriași sau a celor care sunt libere, iar pentru celelalte apartamente primesc despăgubiri în condițiile art. 12. În cazul apartamentelor trecute în proprietatea statului pentru care s-au primit despăgubiri, dacă sunt ocupate de foștii proprietari sau sunt libere, ele se restituie în natură. Redobândirea dreptului de proprietate este condiționată de restituirea sumei primite cu titlu de despăgubire, actualizată în condițiile prevederilor art. 13.

Articolul 3

Prin apartament, în sensul prezentei legi, se înțelege locuința compusă din una sau mai multe camere, cu dependințele, garajele și anexele gospodărești aferente, inclusiv camere de serviciu, poduri, pivnite, magazii și altele asemenea, indiferent dacă sunt situate la același nivel sau la niveluri diferite și care, la data trecerii în proprietatea statului, constituia o singură unitate locativă de sine stătătoare, așa cum a fost determinată prin construcție. Apartamentul, astfel cum a fost definit în alin. 1, rămâne considerat ca atare, indiferent dacă, ulterior trecerii în proprietatea statului, s-au efectuat modificări constructive interioare ori a fost luat în evidență ca reprezentând două sau mai multe apartamente. Pentru adaugările, supraetajările, dotările, utilitățile și orice alte construcții, care exced apartamentul trecut în proprietatea statului, cât și pentru pierderile de valoare, imputabile, se aplică prevederile art. 13.

Articolul 4

De prevederile prezentei legi beneficiază cetățenii români.**Capitolul 2 Restituirea în natura**Restituirea în natura

Articolul 5

Dacă fostul proprietar sau moștenitorii acestuia locuiau la data de 22 decembrie 1989 în calitate de chiriași în apartamentele trecute în proprietatea statului, ei devin proprietarii apartamentului locuit, în condițiile prezentei legi.În cazul în care mai mulți moștenitori locuiau la data de 22 decembrie 1989 fiecare într-un apartament trecut în proprietatea statului de la fostul proprietar, ei devin proprietarii apartamentului respectiv.Fostul proprietar sau moștenitorii acestuia, dacă locuiau la data de 22 decembrie 1989 în același apartament cu alți chiriași, devin proprietarii întregului apartament, astfel cum acesta este definit în art. 3. Evacuarea chiriașilor și punerea în posesie a proprietarilor se vor face numai după acordarea efectivă a unei locuințe corespunzătoare de către autoritățile publice sau de către proprietar.Moștenitorii, în sensul prezentei legi, sunt socotiți de drept acceptanții succesiunii de la data depunerii cererii prevăzute la art. 14.Dacă rudele până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viața locuiau la 22 decembrie 1989 cu chirie în apartamentele preluate de către stat de la acesta, apartamentele devin proprietatea lor, cu consimțământul scris al proprietarului, dacă le locuiesc și la data intrării în vigoare a prezentei legi. Consimțământul va fi dat în forma autentică.

Articolul 6

Pe data rămânerii definitive a hotărârii comisiei prevăzute la art. 15, prin care s-a dispus restituirea în natura a apartamentului, se compensează de drept - fără îndeplinirea condițiilor stabilite de Codul civil - cheltuielile necesare, utile și voluptorii efectuate de foștii proprietari sau de moștenitorii lor, în calitate de chiriași, și de unitatea care a administrat apartamentul, ținând seama și de prevederile art. 3.Contractele de închiriere dintre foștii proprietari, moștenitorii lor, precum și rudele până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viața și unitatea care a avut în administrare apartamentul încetează, de drept, pe aceeași dată.**Capitolul 3 Protecția chiriașilor**Protecția chiriașilor

Articolul 7

Contractele de închiriere încheiate în baza Legii nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ și reglementarea raporturilor dintre proprietari și chiriași, pentru apartamentele din imobilele prevăzute la art. 1, se prelungesc, de drept, pe o perioadă de 5 ani de la data rămânerii definitive a hotărârii comisiei prevăzute la art. 15 ultimul alineat.Chiriașii prevăzuți la art. 5 alin. 3 vor beneficia, în perioada de prelungire a contractelor de închiriere, de prevederile legale în vigoare referitoare la construirea unei locuințe proprii prin sprijinul statului sau de prioritate în atribuirea unei locuințe din fondul locativ administrat de autoritățile publice locale.Nu beneficiază de prevederile alin. 1 și 2 și poate fi evacuat după trecerea unui an de la intrarea în vigoare a prezentei legi:a) chiriașul titular sau membrii familiei sale - soț, soție, copii minori - care au dobândit ori au înstrăinat după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu, o locuința corespunzătoare normelor stabilite prin Legea nr. 5/1973;b) chiriașul care refuza sa preia în folosința o alta locuința corespunzătoare, potrivit Legii nr. 5/1973;c) chiriașul care subinchiriaza

locuința fără consimțământul proprietarului;d) chiriașul care a schimbat total sau parțial destinația ori structura interioară a apartamentului, fără consimțământul proprietarului.Foștii proprietari sau moștenitorii lor și rudele până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viața, care beneficiază de prevederile art. 5 alin. 3, se subroga, pe data prevăzută la art. 6, în drepturile și obligațiile legal-născute ale celor care au deținut anterior, cu chirie, apartamentul.Nivelul chiriilor este cel stabilit prin lege.Orice litigii între proprietar și chiriași sunt de competența exclusivă a instanțelor de judecată.

Articolul 8

Pentru cheltuielile efectuate de chiriași cu compensare pe seama chiriei, în condițiile legii, care au la baza documente și evidente corespunzătoare la unitățile care au deținut apartamentele, se va continua compensarea din chiria datorată noului proprietar.

Articolul 9(1)

Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului.(2) De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupa spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit.(3) În cazul vânzării apartamentelor cu plata în rate, la încheierea contractului se va achita un avans de minimum 30% din prețul apartamentului. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor esalona pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobânda reprezentind jumătate din dobânda de referința stabilită anual de Banca Națională a României.(4) Ținerii căsătorii, în vârstă de până la 30 de ani, precum și persoanele trecute de 60 de ani vor plăti un avans de 10%, iar plata în rate lunare se eșalonează pe o perioadă de maximum 20 de ani.(5) Comisionul convenit unităților specializate care evaluează și vînd apartamente este de 1% din valoarea acestora.(6) Fac excepție de la prevederile alin. 1 chiriașii titulari sau membrii familiei lor - soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuința proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.(7) Chiriașii care nu dispun de posibilități materiale pentru a cumpăra apartamentul în care locuiesc pot sa ramina în continuare în spațiul locativ respectiv, plătind chiria stabilită prin lege.(8) Abrogat.-----Alin. (8) al art. 9 a fost abrogat de lit. Ț) a art. 230 din LEGEA nr. 71 din 3 iunie 2011 publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 409 din 10 iunie 2011.

Articolul 10(1)

Sunt exceptate de la vânzare apartamentele care, la data intrării în vigoare a legii, beneficiază de dotări speciale, cum sunt: piscina, sauna, sera, crama, bar, vinoteca sau camera frigorifică.(2) Sunt, de asemenea, exceptate de la vânzare locuințele care au avut destinația de case de oaspeți, de protocol, precum și cele folosite ca reședințe pentru foștii și actualii demnitari.-----Alin. (2) al art. 10 a fost modificat de art. 62 din LEGEA nr. 422 din 18 iulie 2001 publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 407 din 24 iulie 2001.**Articolul 11**Actele juridice de înstrăinare încheiate cu încălcarea prevederilor art. 9 alin. 6 și ale art. 10 sunt lovite de nulitate absolută.**Capitolul 4 Stabilirea și acordarea unor despăgubiri**Stabilirea și acordarea unor despăgubiri

Articolul 12

Foștii proprietari sau, după caz, moștenitorii acestora sunt îndreptățiți să solicite acordarea de despăgubiri pentru apartamentele nerestituite în natura și pentru terenurile aferente sau, deși îndeplinesc condițiile pentru restituirea în natura, sa opteze pentru acordarea de despăgubiri.

Articolul 13

Valoarea despăgubirilor care se acordă foștilor proprietari și moștenitorilor acestora, pentru apartamentele nerestituite în natura, precum și prețul de vânzare, după caz, se stabilesc pe baza prevederilor Decretului nr. 93/1977, ale Decretului-lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, republicată, iar valoarea terenurilor aferente, pe baza Criteriilor privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat nr. 2.665 din 28 februarie 1992, elaborate de Ministerul Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu completările ulterioare. La valorile astfel calculate se vor aplica coeficienții de actualizare, care nu vor fi mai mici decât coeficientul de creștere a veniturilor salariale medii pe economie. Valoarea totală a apartamentului restituit în natura și a despăgubirilor cuvenite pentru apartamentele nerestituite în natura și pentru terenurile aferente nu poate depăși suma veniturilor salariale medii pe economie ale unei persoane pe o perioadă de 20 de ani, calculată la data stabilirii despăgubirii. În cazul în care fostului proprietar sau moștenitorilor acestuia ori rudelor până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viața li se restituie în natura un apartament conform prevederilor art. 2, a cărui valoare, calculată potrivit alin. 1, depășește suma prevăzută la alin. 2, ei nu pot fi obligați să plătească diferența. Plata despăgubirilor se face de către Ministerul Finanțelor, prin serviciile publice descentralizate ale acestuia, de la nivelul județelor, municipiului București și sectorului agricol Ilfov, în conturile bancare sau C.E.C., indicate de beneficiarii despăgubirilor, pe baza actului prin care se dispune acordarea despăgubirii și comunicat conform art. 19, după 12 luni de la încheierea lucrărilor de evaluare, dar nu mai târziu de 24 de luni. Valoarea despăgubirilor stabilite în condițiile anterioare se actualizează la data plății, luând ca baza salariul mediu pe economie din ultima luna a trimestrului expirat. La dispoziția Ministerului Finanțelor se constituie fondul extrabugetar pentru asigurarea punerii în aplicare a prevederilor prezentei legi, care se va alimenta din: a) sumele obținute din vânzarea apartamentelor care nu s-au restituit în natura, reprezentind plăți integrale, avansuri, rate și dobânzi, după deducerea comisionului de 1% din valoarea apartamentelor; b) sumele obținute din lansarea unor împrumuturi de stat cu aceasta destinație, în condițiile prevăzute de Legea nr. 91/1993 privind datoria publică. Din fondul astfel constituit se vor efectua cheltuieli în următoarea ordine: a) plata despăgubirilor cuvenite - în condițiile prezentei legi - proprietarilor și moștenitorilor acestora; b) plăți pentru restituirea împrumuturilor contractate și plata costurilor care decurg din aceste împrumuturi de stat; c) construirea de locuințe, care să fie repartizate cu prioritate chiriașilor aflați în situația prevăzută la art. 5 alin. 3.

Articolul 14

Persoanele îndreptăţite la restituirea în natura a apartamentelor sau, după caz, la acordarea de despăgubiri vor depune cereri în acest sens, în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii.

Articolul 15

Cererile prevăzute la art. 14 vor fi adresate comisiei consiliului local, constituită potrivit art. 16, pe raza căruia se afla situat apartamentul în cauza. Cererea trebuie să cuprindă datele complete de identificare a solicitantului, calitatea de proprietar sau de moştenitor al acestuia, după caz, menţiunea ca s-a adresat sau urmează să se adreseze cu o cerere similară şi altor comisii (judeţene, a municipiului Bucureşti, a sectorului agricol Ilfov), precum şi orice alte menţiuni care să-l ajute să între în posesia apartamentului sau a despăgubirilor ce i se cuvin. La cererea astfel formulată, petiţionarul este obligat să anexeze copie legalizată de pe actul care face dovada dreptului sau de proprietate ori al defunctului pe care-l mosteneşte asupra apartamentului solicitat să i se restituie în natura sau pentru care urmează să primească despăgubiri, copia de pe contractul de închiriere, în cazul în care solicită să i se restituie în natura apartamentul pe care îl deţine cu acest titlu, precum şi orice alte acte pe care le considera necesare în realizarea dreptului său. În cazul în care, după adoptarea hotărârii comisiei judeţene, apar alte persoane cu vocaţie succesorală, litigiul se soluţionează potrivit dreptului comun. În cazul în care fostul proprietar sau moştenitorii acestuia solicita despăgubiri pentru apartamente situate în judeţe diferite, ei vor menţiona în cerere comisia judeţeană pe care o aleg pentru stabilirea acestora. Comisia aleasă va cere relaţiile necesare, inclusiv evaluarea de la comisiile judeţene în a căror rază sunt situate apartamentele, în vederea stabilirii cuantumului despăgubirii în condiţiile prezentei legi. Hotărârile pentru restituirile în natura se emit de comisiile judeţene pe a căror rază se afla apartamentele.

Articolul 16

În termen de 45 de zile de la data publicării legii în Monitorul Oficial al României, consiliile locale, oraşeneşti sau municipale, după caz, propun constituirea comisiilor speciale investite cu competenţa de a primi cererile şi a verifica actele. Comisiile se numesc prin ordinul prefectului în termen de 15 zile de la înregistrarea propunerilor. Propunerile acestor comisii, împreună cu cererile şi documentele depuse de foştii proprietari sau moştenitorii acestora şi rudele până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viaţa, se vor transmite, în termen de 30 de zile, comisiei judeţene. Comisia judeţeană pentru aplicarea dispoziţiilor prezentei legi este formată din: * preşedinte: - preşedintele consiliului judeţean; * membri: - notarul public sau delegatul acestuia; - directorul general al direcţiei judeţene a finanţelor publice şi controlului financiar de stat; - directorul direcţiei judeţene de urbanism, lucrări publice şi amenajarea teritoriului; - şeful serviciului contencios al consiliului judeţean; - 2-6 specialişti din domeniile: gospodărie locativă şi expertizări în construcţii şi terenuri; - secretar - secretarul consiliului judeţean. În acelaşi mod se vor constitui comisiile pentru municipiul Bucureşti şi sectorul agricol Ilfov, conduse de primarul general şi, respectiv, preşedinte. Componenta nominală a comisiilor prevăzute la acest articol se va stabili prin ordin al prefectilor.

Articolul 17

Comisiile constituite potrivit art. 16 alin. 4 vor stabili, în termen de 60 de zile de la primirea propunerilor transmise de comisiile locale, dreptul foștilor proprietari sau al moștenitorilor acestora și al rudelor până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viața pentru restituirea în natură, acordarea de despăgubiri, cuantumul acestor despăgubiri și vor emite hotărâri în acest sens. În termen de 5 zile, hotărârile vor fi comunicate, în scris, foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora și rudelor până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viața, chiriașilor din apartamentele care se vor restitui în natură, precum și persoanelor juridice care dețin apartamentele. Evaluarea apartamentelor se va face de către comisii tehnice de specialitate desemnate de comisiile județene sau a municipiului București și a sectorului agricol Ilfov. Comisiile hotărăsc cu votul majorității membrilor lor.

Articolul 18

Hotărârile comisiilor județene, ale comisiei municipiului București și ale comisiei sectorului agricol Ilfov sunt supuse controlului judecătoresc, potrivit legii civile, și pot fi atacate în termen de 30 de zile de la comunicare. Membrii comisiilor județene, ai comisiei municipiului București, ai comisiei sectorului agricol Ilfov și ai comisiilor locale, precum și toți funcționarii publici implicați în aplicarea prezentei legi, care îndeplinesc cu întârziere, greșit, sau nu îndeplinesc atribuțiile ce le revin, răspund, după caz, disciplinar, material sau penal.

Articolul 19

Hotărârile comisiilor județene, ale comisiei municipiului București, ale comisiei sectorului agricol Ilfov, precum și hotărârile judecătorești, rămase definitive, se comunică petiționarului și primarului comunei, orașului, municipiului sau sectorului municipiului București, după caz. Hotărârile judecătorești rămase definitive se comunică și comisiilor care au emis hotărârile ce au făcut obiectul judecății

.Articolul 20

Actele prevăzute la art. 19 se transmit, în original, beneficiarilor și, în copie, serviciilor publice descentralizate menționate la art. 13 alin. 4. **Capitolul 5 Alte dispoziții** Alte dispoziții

Articolul 21

O dată cu restituirea în natură și dobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor se dobândește și dreptul de proprietate asupra terenurilor aferente, așa cum au fost determinate la data trecerii în proprietatea statului, cu excepția suprafețelor ocupate și aferente altor construcții și dotări edilitare realizate, cu aprobări legale, după această dată.

Articolul 22

În cazul în care apartamentul care se restituie în natură se afla într-o clădire cu mai multe apartamente, foștii proprietari sau moștenitorii lor dobândesc cota-parte din proprietatea indiviză asupra tuturor părților de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor, care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun. Cota de proprietate se dobândește indiferent de clădirea, scara sau etajul la care este situat apartamentul. În privința terenurilor, dispozițiile alin. 1 și 2 se aplică în mod corespunzător. Cotele de proprietate la care se referă prezentul articol se determină proporțional cu suprafața construită. În baza

hotărârii comisiei județene și a hotărârii judecătorești, definitive, după caz, beneficiarul restituirii în natura a apartamentului va cere înscrierea dreptului sau în evidențele de publicitate. Hotărârea comisiei județene sau, după caz, hotărârea judecătorească, definitivă, constituie titlu de proprietate

Capitolul 6 Dispoziții finale

Dispoziții finale

Articolul 23

Procedurile speciale și cele pentru obținerea documentațiilor necesare realizării drepturilor prevăzute de prezenta lege, precum și formele de publicitate imobiliară sunt scutite de taxa de timbru.

Articolul 24(1)

Rezolvarea cererilor privind restituirea în natura sau despăgubirea pentru imobilele cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului se face numai în temeiul prevederilor prezentei legi.(2) Abrogat.---
-----Alin. (2) al art. 24 a fost abrogat de litera f) a art. 83, Titlul V din LEGEA nr. 76 din 24 mai 2012, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 365 din 30 mai 2012.

Articolul 25

Prin legi speciale se vor reglementa situațiile juridice ale altor imobile decât cele care fac obiectul prezentei legi, trecute în proprietatea statului înainte de 22 decembrie 1989, indiferent de destinația lor inițială, inclusiv ale celor demolate pentru cauze de utilitate publică.

Articolul 26

Foștii proprietari ai imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, cu plata unor despăgubiri, nu mai beneficiază de măsurile reparatorii prevăzute de prezenta lege, cu excepția cazurilor prevăzute în art. 2 alin. 2. Măsurile reparatorii prevăzute de prezenta lege nu se aplică în cazul imobilelor cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului prin hotărâri judecătorești penale ori în temeiul Legii nr. 18/1968. Suprafețele de teren preluate de stat sau de alte persoane juridice, aflate la data de 22 decembrie 1989 în posesia acestora și care depășesc suprafața aferentă construcțiilor, rămân în proprietatea statului.

Articolul 27

Dreptul de a fi despăgubit, potrivit dispozițiilor prezentei legi, se acordă și foștilor proprietari, respectiv moștenitorilor lor, ai imobilelor cu destinația de locuințe, trecute ca atare în proprietatea statului sau a altor persoane juridice după 6 martie 1945, care au fost înstrăinate până la 22 decembrie 1989, prin vânzare-cumpărare ori prin alte forme unor persoane fizice.

Articolul 28

În termen de 30 de zile de la publicarea prezentei legi în Monitorul Oficial al României, Guvernul va stabili, prin hotărâre, normele metodologice de aplicare a legii.

Articolul 29

Proprietate imobiliara - rezidentiala str. Aprodu Arbore , nr.17
Roman; jud. Neamt

Prezenta lege intră în vigoare la 60 de zile de la data publicării ei în Monitorul Oficial al României. Această lege a fost adoptată de Camera Deputaților și Senat în ședința comuna din 28 iunie 1995, cu respectarea prevederilor art. 74 alin. (1) și ale art. 76 alin. (2) din Constituția României, și a fost reexaminată de Camera Deputaților în ședința din 26 septembrie 1995 și de Senat în ședința din 9 noiembrie 1995 potrivit art. 145 alin. (1) din Constituție, în urma Deciziei Curții Constituționale nr. 73 din 19 iulie 1995*.)
Decizia a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 177 din 8 august 1995.p.
PREȘEDINTELE CAMEREI DEPUTAȚILOR IOAN GAVRĂP. PREȘEDINTELE SENATULUI IRADU VASILE-----



Conținutul acestui material nu reprezintă în mod obligatoriu poziția oficială a Uniunii Europene sau a Guvernului României.

Pentru informații detaliate despre celelalte programe cofinanțate de Uniunea Europeană, vă invităm să vizitați www.fonduri-ue.ro.

Articolul 13

Valoarea despăgubirilor care se acordă foștilor proprietari și moștenitorilor acestora, pentru apartamentele nerestituite în natura, precum și prețul de vânzare, după caz, se stabilesc pe baza prevederilor Decretului nr. 93/1977, ale Decretului-lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, republicată, iar valoarea terenurilor aferente, pe baza Criteriilor privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat nr. 2.665 din 28 februarie 1992, elaborate de Ministerul Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, *cu completările ulterioare. La valorile astfel calculate se vor aplica coeficienții de actualizare, care nu vor fi mai mici decât coeficientul de creștere a veniturilor salariale medii pe economie. Valoarea totală a apartamentului restituit în natura și a despăgubirilor cuvenite pentru apartamentele nerestituite în natura și pentru terenurile aferente nu poate depăși suma veniturilor salariale medii pe economie ale unei persoane pe o perioadă de 20 de ani, calculată la data stabilirii despăgubirii. În cazul în care fostului proprietar sau moștenitorilor acestuia ori rudelor până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viața li se restituie în natura un apartament conform prevederilor art. 2, a cărui valoare, calculată potrivit alin. 1, depășește suma prevăzută la alin. 2, ei nu pot fi obligați să plătească diferența. Plata despăgubirilor se face de către Ministerul Finanțelor, prin serviciile publice descentralizate ale acestuia, de la nivelul județelor, municipiului București și sectorului agricol Ilfov, în conturile bancare sau C.E.C., indicate de beneficiarii despăgubirilor, pe baza actului prin care se dispune acordarea despăgubirii și comunicat conform art. 19, după 12 luni de la încheierea lucrărilor de evaluare, dar nu mai târziu de 24 de luni. Valoarea despăgubirilor stabilite în condițiile anterioare se actualizează la data plății, luând ca baza salariul mediu pe economie din ultima luna a trimestrului expirat. La dispoziția Ministerului Finanțelor se constituie fondul extrabugetar pentru asigurarea punerii în aplicare a prevederilor prezentei legi, care se va alimenta din: a) sumele obținute din vânzarea apartamentelor care nu s-au restituit în natura, reprezentând plăți integrale, avansuri, rate și dobânzi, după deducerea comisionului de 1% din valoarea apartamentelor; b) sumele obținute din lansarea unor împrumuturi de stat cu această destinație, în condițiile prevăzute de Legea nr. 91/1993 privind datoria publică. Din fondul astfel constituit se vor efectua cheltuieli în următoarea ordine: a) plata despăgubirilor cuvenite - în condițiile prezentei legi - proprietarilor și moștenitorilor acestora; b) plăți pentru restituirea împrumuturilor contractate și plata costurilor care decurg din aceste împrumuturi de stat; c) construirea de locuințe, care să fie repartizate cu prioritate chiriașilor aflați în situația prevăzută la art. 5 alin. 3.*

CRITERII Nr. 2665 DIN 28 februarie 1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat
EMITENT : MINISTERUL FINANTELOR
APĂRUT ÎN MONITORUL OFICIAL Nr. 54 din 31 martie 1992

+ Capitolul 1 Stabilirea cadrului organizatoric + Articolul 1 Răspunderea organizării acțiunii de stabilire și evaluare a terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat o au ministerele de resort, consiliile județene și al municipiului București, precum și consiliile de administrație ale societăților comerciale cu capital de stat. + Articolul 2 La nivelul fiecărei societăți comerciale cu capital de stat se constituie o comisie formată din 5-7 membri, care va participa la stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat numita prin: - ordin al ministrului de resort pentru societățile comerciale cu capital de stat înființate prin hotărâre a Guvernului; - decizie a delegațiilor permanente ale consiliilor județene sau prin dispoziția primarului general al municipiului București pentru societățile comerciale cu capital de stat înființate prin decizii ale prefecturilor sau a Primăriei municipiului București. + Articolul 3 Comisiile constituite conform art. 2 vor avea următoarea componentă: - președintele consiliului de administrație al societății comerciale cu capital de stat; - specialiști în probleme de investiții, privatizare, prognoza-dezvoltare, cadre tehnice, economiști, consilieri juridici. Președintele comisiei va fi președintele consiliului de administrație al societății comerciale cu capital de stat, iar secretar va fi numit un consilier juridic din partea societății comerciale cu capital de stat. + Capitolul 2 Atribuțiile comisiilor + Articolul 4 Comisiile constituite conform prevederilor art. 2 au următoarele atribuții: a) verifica regimul juridic al terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat: - titlul asupra terenurilor - legi, decrete, ordine, decizii, contracte, acorduri etc.; - planurile și schițele anexe la titlu; b) participa la delimitarea prin bornare a suprafeței de teren aferente fiecărei societăți comerciale cu capital de stat; c) coordonează efectuarea măsurătorilor topografice pentru stabilirea terenurilor din patrimoniul societății comerciale cu capital de stat; d) supune spre aprobare consiliului imputernicitilor statului sau, după caz, adunării generale a acționarilor documentației pe baza căreia urmează să se elaboreze certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor. + Capitolul 3 Stabilirea suprafețelor + Articolul 5 Metodele de elaborare, conținutul și precizia de întocmire a planurilor topografice vor avea la baza prevederile anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezentele criterii. + Articolul 6 Măsurătorile topografice se execută la comanda societăților comerciale cu capital de stat de către unități specializate sau, după caz, de agenți economici care execută lucrări geo-topografice și vor determina, conform STAS nr. 7468-80, următoarele: - suprafața incintei (ST); - suprafața construită (Sc); - suprafața aferentă rețelelor (Sr); - suprafața aferentă căilor de transport (St); - suprafața liberă (Sl). + Articolul 7 Suprafața incintei (ST) reprezintă suma suprafețelor terenurilor ce se afla în patrimoniul unei societăți comerciale cu capital de stat. Se vor lua în calcul și alte suprafețe de terenuri ale societății comerciale cu capital de stat (care dețin obiective construite sau prevăzute pentru eventuale dezvoltări în exteriorul incintei). + Articolul 8 Suprafața construită (Sc) reprezintă suma suprafețelor ocupate definitiv de clădiri, construcții inginerești și speciale, utilaje și construcții tehnologice de depozitare, de instalații și de transport realizate suprateran cu unu sau mai multe niveluri închise, total sau parțial, sau complet deschise. + Articolul 9 Suprafața aferentă rețelelor (Sr), din incinta societăților comerciale cu capital de stat, reprezintă suma suprafețelor ocupate de rețele exterioare având funcțiuni tehnologice și de instalații, amplasate în subteran (liber sau în canale), suprateran (pe suport), ca de exemplu: conducte de apă industrială, menajeră (potabilă); conducte de canalizare (ape industriale, menajere, pluviale); conducte pentru diferiți agenți termici (apa, abur), agenți tehnologici sau de încălzire a construcțiilor; conducte de gaze; conducte pentru transportul pneumatic sau mecanic al materialelor pulverulente; cabluri și conductoare electrice etc. + Articolul 10 Suprafața aferentă căilor de transport (St), din incinta societăților comerciale cu capital de stat, reprezintă suma căilor de transport - drumuri, cai ferate, navale, aeriene și pietonale (supraterane și subterane), inclusiv lucrările inginerești specifice, aferente acestora (lucrări de artă, talazuri, ramblee, deblee, diguri, îndiguiri, tunele, peroane etc.), precum și suprafețele ocupate de amenajările funcționale specifice (traversari, parcuri, transbordari, acces la rampe, spații de manevra), conductele ce deservesc rampele de descărcare-încărcare de vagoane-cisterna la liniile de garaj etc. + Articolul 11 Suprafața liberă (Sl), din incinta societăților comerciale cu capital de stat, reprezintă suma suprafețelor de teren, altele decât cele menționate mai sus, sau determinate de distanțele obligatorii între clădiri, rețele, instalații etc, ca urmare a soluțiilor de plan general și a prescripțiilor legale în vigoare, destinate unor eventuale dezvoltări. + Articolul 12 Comisiile constituite conform prevederilor de la art. 2, pe baza datelor cuprinse în planul topografic al societății comerciale cu capital de stat, vor determina

următoarele: a) procentul de ocupare a terenului (POT)*) exprima raportul dintre suma suprafeței construite (Sc), a rețelelor (Sr), a căilor de transport (St) și a suprafeței incintei (ST): $Sc+Sr+StPOT=-----$
 $X100$; ST- coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**) exprima raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor (SD) și suprafața incintei (ST): $SDCUT=--$ STValorile indicilor POT și CUT reprezintă indicatori cantitativi și calitativi de ocupare și, respectiv, de utilizare a terenului pe baza cărora se stabilește necesarul de teren pentru realizarea obiectului de activitate prevăzut în statutul aprobat prin actul de înființare al societății comerciale cu capital de stat; b) diferența dintre suprafața incintei existente și cea prevăzută în titlul pe baza căruia posedă terenul; c) categoria de folosință a terenului liber, clasa de calitate și producție, precum și modul de utilizare a acestuia; d) cota-parte indiviză din teren funcție de cota-parte indiviză din proprietatea asupra mijlocului fix, stabilită pe bază de proces-verbal încheiat între părțile interesate; e) delimitarea, pe planul topografic întocmit, a suprafețelor ce se disponibilizează potrivit indicilor cantitativi, calitativi și diferențelor dintre suprafața existentă și cea prevăzută în titlu. Notă *) Se are în vedere orientativ realizarea unui procent de ocupare a terenului conform STAS nr. 7468-80, îmbunătățit față de valorile minime aprobate. Notă **) Încadrarea în prescripțiile STAS nr. 4908-85. + Articolul 13Datele rezultate în urma analizei de la art. 12 se vor înscrie în anexele nr. 2 și 3, care fac parte integrantă din prezentele criterii. + Capitolul 4 Întocmirea și verificarea documentațiilor + Articolul 14Documentațiile pe baza cărora urmează să se elibereze certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat trebuie să cuprindă următoarele: a) planul de încadrare în zona a societății comerciale cu capital de stat, scara 1 : 10.000 până la 1 : 100.000 (anexa nr. 4). întocmit de societatea comercială solicitatoare, pe care se vor evidenția: - căile principale de comunicații; - principalele rețele edilitare; - societățile comerciale sau regiile autonome importante în zona, vecinii etc.; b) foile de plan întocmite de societatea comercială solicitatoare (anexa nr. 5), cuprinzând suprafața incintei existente rezultată din însumarea suprafețelor pe bază de măsurători topografice; c) situația privind stabilirea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat (anexa nr. 2); d) situația privind evaluarea calitativă a terenurilor disponibilizate (anexa nr. 3). + Articolul 15Documentația întocmită se înaintează la Compartimentul pentru urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul consiliilor județene sau al municipiului București, unde reprezentantul acestuia, împreună cu reprezentantul Oficiului de Cadastru și Organizarea Teritoriului, în prezenta comisiilor prevăzute la art. 2, vor verifica și aviza datele înscrise în anexe și planuri. + Articolul 16În urma analizării documentației privind suprafețele de teren aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, care sînt determinate ca necesare obiectului de activitate prevăzut în actul de înființare, documentațiile respective se vor înainta pentru eliberarea certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului, după cum urmează: a) pentru societățile comerciale cu capital de stat înființate prin hotărîre a Guvernului, la ministerul de resort; b) pentru societățile comerciale cu capital de stat înființate prin decizii ale organelor administrației publice locale, la consiliile județene sau al Primăriei municipiului București. + Capitolul 5 Evaluarea terenurilor + Articolul 17Terenurile aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, la data înființării acestora, necesare desfășurării activității, conform obiectului lor de activitate, stabilite potrivit cap. III din prezentele criterii, se evaluează în lei, conform art. 6 din Hotărîrea Guvernului nr. 834/1991, de către consiliile de administrație ale societăților comerciale, pe baza următoarei formule: $Vt = Vb \times (1 + N)$ în care: Vt = valoarea terenului; Vb = valoarea de baza a terenului determinată ca limita minimă la un nivel de 495 lei/mp. Aceasta valoare s-a determinat pe baza prețului de 5 lei pe metru patrat, corectat cu numărul de 99 ani al perioadei de concesiune; $(1 + N)$ reprezintă coeficientul de corecție a valorii de baza a terenului, în care N reflectă suma notelor acordate pe bază de criterii, iar nivelul sau va fi mai mic sau cel mult egal cu 9. + Articolul 18Criteriile în baza cărora se acordă notele necesare departajării terenurilor în operațiunea de evaluare, sînt următoarele: a) Categoria localității: Nota acordată - sat 0,1 - sat reședința de comuna 0,2 - oraș 0,4 - municipiu 0,6 - municipiu reședința de județ 1,0 - municipiul București 1,5 *) b) Amplasarea terenului: - teren în afară localității 0,0 - teren în zona periferică a localității 0,5 - teren în zona mediana a localității 0,8 - teren în zona centrală a localității 1,0 c) Funcțiile economice și caracteristicile sociale ale localității: - localități cu activitate preponderent agricolă 0,5 - localități cu funcție economică limitată în industrie și prestări servicii 0,8 - localități cu funcții economice complexe (industriale, prestări servicii, agricultură) 1,0 d) Poziția terenului față de accesul la rețele de transport: - transport rutier 0,2 - transport feroviar 0,3 - transport fluvial 0,5 - transport maritim 0,5 - transport aerian 0,5 e) Echiparea tehnico-edilitară a zonei în care se afla terenul: - rețele de apa-canal 0,5 - rețele de energie electrică 0,5 - rețele de energie termică 0,5 - rețele de gaze naturale 0,5 - rețele de telefonie 0,5 - rețele de transport urban 0,5 f) Caracteristicile geotehnice ale terenului: - terenuri normale

1,0 - terenuri dificile de fundare care necesita îmbunătățiri: compactari, perne de pământ sau balast, coloane de balast etc. - 0,2 - terenuri care necesita desecări și măsuri contra inundațiilor - 0,4 - terenuri situate în zone instabile - alunecări de versanți, alunecări de talazuri, ruperi de maluri - 0,7 g) Restricțiile de folosire a terenului conform planului urbanistic general și regulamentar aferente: - funcțiune incompatibilă cu planul urbanistic - 1,5 - funcțiune compatibilă cu planul urbanistic, cu restricții - 1,0 - funcțiune compatibilă cu planul urbanistic 0,5 h) Terenuri poluate cu reziduuri: - gazoase - 0,3 - solide - 0,5 - lichide - 0,7 Notă *) Se încadrează stațiunile și zonele cu potențial balnear, climateric și turistic. + Articolul 19 Valoarea terenului se va înregistra în patrimoniul societăților comerciale în contul activ 101 "Terenuri", iar în pasiv, în contul 719 "Alte fonduri" (analitic distinct "Terenuri necuprinse în capitalul social"). + Articolul 20 Capitalul social preluat, conform legii, de către Fondurile Proprietății Private și Fondul Proprietății de Stat include și valoarea de înregistrare a terenului. + Capitolul 6 Eliberarea certificatelor de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor + Articolul 21 Certificatele de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor, conform modelelor anexate, se eliberează de către ministerele de resort și vor fi semnate de miniștri, pentru societățile comerciale cu capital de stat înființate prin hotărâre a Guvernului, și de către consiliile județene sau al municipiului București, semnate de președinți, respectiv primarul general și secretarii acestora, pentru cele înființate prin decizii ale prefecturilor și Primăriei municipiului București. + Articolul 22 Documentațiile privind stabilirea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, împreună cu certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor, în copie, vor fi trimise pentru înregistrare, după cum urmează: a) pentru societățile comerciale cu capital de stat înființate prin hotărâre a Guvernului: - un exemplar la Oficiul de Cadastru și Organizarea Teritoriului, județean sau al municipiului București; - un exemplar la Compartimentul pentru urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul consiliului județean sau al municipiului București; - un exemplar la ministerul sub autoritatea căruia se afla societatea comercială; - un exemplar la societatea comercială deținătoare a terenurilor; - un exemplar la Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului-Direcția generală pentru cadastru imobiliar-edilitar; b) pentru societățile comerciale cu capital de stat înființate prin decizia prefecturilor și Primăriei municipiului București: - un exemplar la Oficiul de Cadastru și Organizarea Teritoriului, județean sau al municipiului București; - un exemplar la Compartimentul pentru urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul consiliului județean sau al municipiului București; - un exemplar la societatea comercială deținătoare a terenurilor; - un exemplar la Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Direcția generală pentru cadastru imobiliar-edilitar. + Articolul 23 Documentațiile depuse la Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Direcția generală pentru cadastru imobiliar-edilitar vor fi înscrise în Registrul unic al terenurilor societăților comerciale cu capital de stat. Evidența terenurilor disponibilizate se va comunica Agenției Naționale pentru Privatizare. + Articolul 24 Societățile comerciale cu capital de stat, în termen de 15 zile de la obținerea certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor, au obligația înregistrării acestuia în documentele de publicitate imobiliară prevăzute de lege. + Capitolul 7 Editarea certificatelor de atestare a drepturilor de proprietate asupra terenurilor + Articolul 25 Certificatele de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor se editează unitar, conform modelelor anexate, astfel: - Model 1 (anexa nr. 6) - Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor, emis de ministerele de resort; - Model 2 (anexa nr. 6) - Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor, emis de consiliile județene și al sectorului agricol Ilfov; - Model 3 (anexa nr. 6) - Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor, emis de consiliul municipiului București. + Articolul 26 Formularele certificatelor de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor se tipăresc prin grija Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și se vor elibera în funcție de necesități, pe bază de comandă, ministerelor de resort, administrațiilor consiliilor județene și consiliului municipiului București. + Articolul 27 Formularele certificatelor de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor au regim special, se inseriază unitar și se numerotează în carnete de 100 exemplare. Formularele se completează cu tus negru. + Capitolul 8 Dispoziții finale + Articolul 28 Terenurile disponibilizate se constituie în "Fondul special destinat acțiunilor de privatizare", se înregistrează la Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Direcția generală pentru cadastru imobiliar-edilitar și se vor utiliza pe baza acordului Agenției Naționale pentru Privatizare, dat pentru fiecare caz în parte. Terenurile disponibilizate rămân în administrare după cum urmează: - cele care fac parte din domeniul privat al statului rămân în administrarea ministerelor de resort; - cele care fac parte din domeniul privat al administrației publice locale rămân în administrarea consiliilor comunelor, orașelor sau județelor. + Articolul 29 Cheltuielile privind întocmirea și verificarea documentațiilor privind stabilirea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, precum și tipărirea certificatelor de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor se suportă de societățile comerciale cu capital de stat. +

Articolul 30 Terenurile pe care se găsesc monumentele și rezervațiile istorice, de arhitectura și ale naturii, precum și zonele de protecție aferente acestora sînt sub ocrotirea legii. + Articolul 31 Prezențele criteriilor de stabilire și evaluare a terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat se publică în Monitorul Oficial al României. + Anexa 1 ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIEI TOPOGRAFICE + Capitolul 1 Generalități 1. Documentația geo-topografică se va întocmi sau actualiza, după caz, respectîndu-se condițiile tehnice de execuție și recepție a lucrărilor geodezice, topografice și fotogrammetrice pentru întocmirea planurilor topografice ale localităților, prevăzute în Normativul C-110-69. 2. La cererea societăților comerciale cu capital de stat, măsurătorile topografice vor fi executate cu avizul organelor de coordonare a activității geo-topografice județene, respectiv al municipiului București. + Capitolul 2 Conținutul planului topografic 3. Planurile topografice vor conține situația planimetrică a incintei societății comerciale cu capital de stat. În zonele amplasate pe terenuri cu panta peste 10% se vor asigura și elementele necesare pentru reprezentarea reliefului prin curbe de nivel cu echidistantele 2,5 m sau 5 m. 4. Planurile topografice se vor realiza la scara 1 : 500 pînă la 1 : 2.000 în funcție de mărimea și complexitatea activității societății comerciale cu capital de stat și vor cuprinde în mod obligatoriu următoarele: - împrejurimile incintei și natura acestora; - construcțiile, instalațiile etc.; - rețelele edilitare; - căile de transport; - terenurile libere; - elementele hidrografice. 5. În scopul obținerii unor date tehnico-economice privind fondul construit, pe planurile topografice se vor reprezenta: - caracteristicile constructive ale clădirilor cu indici de cartare: A. clădirile cu zidărie durabilă și planșee din beton armat; B. clădirile cu zidărie din caramida și planșee din lemn; C. clădirile din lemn cu fundații; D. clădirile din pîntă, pămînt, chirpici; - clădirile cu mai multe niveluri vor avea înscrise cifre corespunzătoare numărului de etaje (sub forma exponențială); - pe fiecare clădire se vor înscrive folosința actuală (exemplu: hala de fabricație, atelier de reparații, atelier de producție, grup sanitar, birouri, magazie etc.), suprafața la sol (mp) și suprafața desfășurată (mp). 6. Suprafețele de teren delimitate pe utilități se vor individualiza prin numere de ordine (numerotare cadastrală). Numerotarea va începe din partea de nord-vest a planului și va continua în sensul orar. 7. Planul topografic, în partea dreaptă, va conține recapitulatia suprafețelor existente în ordinea consecutivă a numerelor, cu următoarele elemente: - suprafața construită; - suprafața aferentă rețelelor edilitare; - suprafața aferentă căilor de transport; - suprafața liberă; - suprafața totală a incintei. 8. Întocmirea documentației topografice se face în ordinea următoare: - măsurători topografice; - calcule topografice; - redactarea planului topografic; - calculul suprafețelor. + Capitolul 3 Măsurători topografice 9. Operațiunile topografice, în faza pregătitoare, sînt următoarele: - documentarea în ceea ce privește existența bazei geo-topografice în zona incintei care face obiectul măsurătorilor (harti și planuri existente privind lucrări geodezice executate anterior, inventare ale coordonatelor punctelor geodezice și reperelor de nivelment etc.); - recunoașterea limitei suprafeței incintei de către comisia constituită conform art. 2, în prezența vecinilor societății comerciale cu capital de stat, și consemnarea acesteia într-un proces-verbal care va conține schițe cu conturul incintei și numărul punctelor de fringere; - materializarea prin bornare a limitelor incintei societăților comerciale. 10. Rețeaua punctelor de sprijin și indesire va îndeplini următoarele condiții: - să fie materializată pe teren prin sisteme de marcă stabile cu conservare pe timp îndelungat; - să fie determinată ca sistem unitar la precizia de + sau - 5 cm și legată de rețeaua geodezică a localității cu măsuri de integrare în sistemul de proiecție stereo 1970. Pentru incintele cu suprafețe de peste 25 ha, măsurătorile pentru determinarea rețelei punctelor de sprijin se prelucrează riguros. 11. Coordonatele punctelor de detaliu situate pe conturul ce delimitează incinta societății comerciale cu capital de stat, precum și ale celor situate în interiorul incintei se vor determina cu o precizie de + sau - 10 cm. 12. Punctele de schimbare a direcției limitelor de contur și colțurile construcțiilor definitive vor fi determinate prin metoda radierii, măsurîndu-se unghiurile în ambele poziții ale lunetei și distanțele cu ruleta metalică. 13. Pentru determinarea cît mai corectă a arilor clădirilor civile, industriale etc., punctele de detaliu se vor alege pe conturul exterior al pereților, la cota + sau - 0,000 a parterului. 14. Pentru instalații în aer liber, punctele de detaliu se vor alege pe limita platformelor de amplasare a instalației, inclusiv spațiile tehnologice necesare exploatarei. 15. Pentru estacade, rezervoare, bazine etc., se măsoară secțiunea proiecției orizontale a limitelor exterioare ale conturului construcției respective. 16. Pentru depozitele în aer liber se vor alege puncte pe conturul suprafeței efective de depozitare. 17. Pentru rețelele de drumuri aferente, se va măsura suprafața efectivă a drumurilor, determinată pe planul de intersecție cu terenul natural, a trotarelor aferente drumurilor sau clădirilor și aleilor. 18. Pentru căile ferate aferente, se considera suprafața a carei lățime este determinată de gabaritul de construcție conform STAS nr. 4392-68, STAS nr. 4531-57 și STAS nr. 4067-67, iar pentru căile ferate în debleu și rambleu se măsoară suprafața determinată de intersecția talazurilor cu terenul. 19. Pentru fascicolul de rețele îngropate, amplasate unele față de altele la distanțele precizate, conform prevederilor legale în vigoare, se va măsura suprafața

determinata de intersectia talazurilor cu terenul. 20. Pentru fascicolul de rețele aeriene, amplasate unele față de altele la distanțele prevăzute, conform prevederilor legale în vigoare, se va măsura suprafața determinata de proiectia normală în plan orizontal a rețelelor externe. 21. Pentru fascicolul de rețele la sol, se va măsura proiectia normală în plan orizontal a rețelelor externe. La rețelele îngropate și la rețelele la sol, se va considera ca latime limita exterioară a acestora, dacă ele au fundații sau elemente de susținere. 22. Pentru cazul cînd exista o suprapunere a suprafețelor ocupate, se va considera o singura suprafața și anume aceea determinata de limitele maxime. + Capitolul 4 Calcule topografice²³. În cadrul operațiunilor topografice la birou se efectuează următoarele calcule: - prelucrarea măsurătorilor unghiulare și liniare înregistrate în carnetele de teren (compensarea în stație, reducerea la orizont a distantelor); - calculul coordonatelor punctelor rețelei de sprijin; - calculul coordonatelor punctelor radiate. + Capitolul 5 Redactarea planului topografic²⁴. Redactarea originalului de teren al planului topografic se face pe hirtie cartografică. 25. Foile de plan ale incintelor societăților comerciale, scara 1 : 500 pînă la 1 : 2.000, vor avea o formă dreptunghiulară sau patrata, cu condiția sa nu depășească dimensiunile de 80/65 cm. 26. Fiecare foaie de plan va purta în colțul din stînga jos schema de dispunere a tuturor foilor de plan ale localității respective și scara planului, iar în colțul din dreapta sus o sageata care va indica direcția Nord. 27. Foile de plan care constituie planul cadastral al terenului unei societăți comerciale cu capital de stat vor fi numerotate ce cifre arabe, care vor fi scoase în extracadru în colțul din dreapta sus. Numerotarea se face începînd cu cifra 1 (unu) din colțul de N-E și continuînd pînă la ultima foaie de plan, cu dublarea numerotării conform nomenclurii planurilor în proiectie stereografică 1970. 28. Pe fiecare latura a foilor de plan, în extracadru și paralel cu liniile de cadru, se vor înscrie numerele foilor de plan vecine sub forma: "Foaie de plan nr...". 29. Elementele topografice, detaliile planimetrice, hidrografice și toponimice vor fi redactate în tus negru. Reprezentarea pe plan a rețelelor și căilor de comunicație se va face în conformitate cu atlasele de semne convenționale corespunzătoare scarilor 1 : 500 pînă la 1 : 2.000. 30. Grosimea liniilor ce delimitează incinta societății comerciale va fi de 0,2 mm, a parcelor din interior de 0,1 mm, a conturului construcțiilor permanente de 0,3 mm. + Capitolul 6 Calculul suprafețelor³¹. Calculul suprafețelor se va efectua respectîndu-se prevederile și toleranțele cuprinse în Normativul C-110-69. 32. Compensarea suprafețelor parcelor, aflate în interior, se va efectua prin constringere pe suprafața totală determinata din coordonatele punctelor limitei incintei. 33. Suprafețele de teren cuprinse în planurile generale, ce intervin în ocuparea cu construcții și instalații a terenurilor societăților comerciale, se vor calcula în conformitate cu prevederile STAS nr. 7468-68 și se vor insuma după următoarea clasificare: suprafața incintei, suprafața construită, suprafața aferentă rețelelor, suprafața aferentă căilor de transport, suprafața liberă. + Capitolul 7 Documentația topografică³⁴. Documentația topografică va cuprinde: a) Documentația de teren: - tema lucrării; - nota tehnică; - inventarul de coordonate ale punctelor sistemului de sprijin grupate pe puncte vechi, puncte noi, puncte radiate; - schita rețelei de sprijin; - schițele de reperaj ale punctelor noi; - carnetele de teren cu observațiile efectuate; - carnetele cu calculele efectuate; - schema de calcul și controlul suprafețelor; - schita de teren; - schema de dispunere a planșelor înscrise în suprafața totală a societății comerciale. b) Documentația necesară stabilirii și evaluării terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat. + Capitolul 8 Recepția lucrărilor³⁵. Recepția documentației topografice se va efectua de o comisie formată din: un delegat al Oficiului de Cadastru și Organizarea Teritoriului, un delegat al Compartimentului pentru urbanism și amenajarea teritoriului, un delegat al societății comerciale cu capital de stat la comanda căreia a fost executată lucrarea, un delegat din partea executantului. Comisia de recepție își va formula concluziile în cadrul unui proces-verbal de recepție. 36. Lucrările geo-topografice vor fi controlate atît pe teren, cît și la birou, astfel: a) La teren se verifică următoarele operațiuni: - alegerea punctelor de sprijin; - alegerea punctelor de detaliu (pe contur și în interior); - măsurătorile liniare și unghiulare; - confruntarea planului topografic cu terenul. b) La birou se executa: - verificarea respectării temei date de beneficiar; - respectarea prevederilor din avizele tehnice; - calculele pentru determinarea coordonatelor punctelor din rețeaua de sprijin; - delimitarea corectă a parcelor și înscrierea categoriilor de folosință; - identificarea corectă a posesorilor; - calculul suprafețelor; - verificarea în vederea redactării planului topografic. + Anexa 2 JUDEȚUL.....
MUNICIPIUL..... ORAȘUL.....
.....LOCALITATEA..... (denumirea societății comerciale,
telefon,fax)SITUAȚIA privind stabilirea terenurilor aflate în patrimoniul societății comerciale cu capital de

stat A. TITLUL ASUPRA TERENURILOR

B. SUPRAFATA REZULTATĂ DIN MĂSURĂTORI

TOPOGRAFICE C. CALCULUL SUPRAFETEI DE TEREN NECESARE ACTIVITĂȚII

SOCIETĂȚII COMERCIALE CU CAPITAL DE STAT SOCIETATEA
COMERCIALĂ, COMISIA, DIRECTOR, CONTABIL ȘEF, PREȘEDINTE,
SECRETAR, AVIZAT COMPARTIMENTUL PENTRU URBANISM ȘI OFICIUL DE CADASTRU ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI, ORGANIZAREA TERITORIULUI, Director, Director, + Anexa
3 JUDEȚUL..... MUNICIPIUL.....
.....ORAȘUL.....
.....COMUNA..... LOCALITATEA.....
..... (denumirea societății comerciale, telefon, fax) SITUAȚIA privind evaluarea calitativă a terenurilor
disponibilizate care se constituie în "Fondul special destinat acțiunilor de privatizare" Nr. Parcela Simbolul
Formula de bonitare Valoarea totală (lei) crt. categoriei Suprafața (mp) calculată conform de folosință
pentru criteriile din cap. V parcela subparcele TOTAL: NOTĂ: Se înscriu numai suprafețele din
anexa nr. 2 lit. C, coloana 5. SOCIETATEA COMERCIALĂ, COMISIA, DIRECTOR,
CONTABIL ȘEF, PREȘEDINTE, SECRETAR, AVIZAT OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI
AGROCHIMICE DIRECTOR, + Anexa 4 PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN ZONA a societății comerciale
(conform cap. IV, art. 14 lit. a) + Anexa 5 FOAIE DE PLAN cuprinzând suprafața incintei existente
(conform cap. IV, art. 14 lit. b) + Anexa 6 + MODEL 1 ROMÂNIA MINISTERUL..... În
baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți
comerciale și a Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri aflate în
patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, având propunerile comisiei pentru stabilirea și
evaluarea terenurilor, constituită prin Ordinul ministrului nr.....din....., în temeiul.....de
organizare și funcționare a ministrului, ministrul.....emite următorul CERTIFICAT DE ATESTARE
A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR Seria.....nr..... pentru societatea
comercială cu capital de stat, înființată prin Hotărârea Guvernului nr.....din.....sub
denumirea.....cu sediul în....., satul....., comuna, orașul, municipiul.....,
str.....nr....., județul..... Suprafața de teren în proprietatea exclusivă a societății
comerciale.....este de.....mp, iar suprafața, în cota-parte indiviză, este de.....mp, identificate prin anexa
nr. 2 din documentația de stabilire și evaluare a terenurilor înregistrată sub nr.....din.....la Oficiul de
Cadastru și Organizarea Teritoriului al județului.....și însoțită de planurile topografice cuprinse în
anexele nr. 4 și 5 la prezentele criterii. Ministru, + MODEL 2 ROMÂNIA CONSILIUL*).....
În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți
comerciale și a Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri aflate în
patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, având propunerile comisiei pentru stabilirea și
evaluarea terenurilor, constituită prin decizia delegației permanente a
consiliului.....nr.....din....., în temeiul Legii nr. 69/1991 a administrației
publice locale, delegația permanentă a consiliului*).....emite următorul CERTIFICAT DE
ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR Seria.....nr.....
pentru societatea comercială cu capital de stat, înființată prin Decizia*).....nr.....din.....sub
denumirea.....cu sediul în satul....., comuna, orașul,
municipiul....., str.....nr....., județul..... Suprafața de teren în proprietatea exclusivă a
societății comerciale.....este de.....mp, iar suprafața, în cota-parte indiviză, este de.....mp,
identificate prin anexa nr. 2 din documentația de stabilire și evaluare a terenurilor înregistrată sub
nr.....din.....la Oficiul de Cadastru și Organizarea Teritoriului al județului.....și însoțită de
planurile topografice cuprinse în anexele nr. 4 și 5 la prezentele criterii. Președinte, Secretar,
Notă *) Se completează, după caz, "sectorul agricol Ilfov" sau județean. Notă **) Se completează, după
caz, "prefecturii județului" sau "Primăriei municipiului București". + MODEL 3 ROMÂNIA CONSILIUL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI În baza Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităților economice de
stat ca regii autonome și societăți comerciale și a Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și
evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, având propunerile
comisiei pentru stabilirea și evaluarea terenurilor, constituită prin dispoziția primarului general al
municipiului București nr.din....., în temeiul Legii nr. 69/1991 a administrației publice
locale, Consiliul municipiului București emite următorul CERTIFICAT DE ATESTARE A DREPTULUI
DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR Seria.....nr..... pentru societatea comercială cu capital

Proprietate imobiliara - rezidentiala str. Aprodu Arbore , nr.17
Roman; jud. Neamt

de stat, înființată prin Decizia Primăriei municipiului București nr..... din....., sub denumirea....., cu sediul în municipiul București, str.....nr....., sector.....Suprafața de teren în proprietatea exclusivă a societății comerciale.....este de.....mp, iar suprafața, în cota-parte indiviză, este de.....mp, identificate prin anexa nr. 2 din documentația de stabilire și evaluare a terenurilor înregistrată sub nr.....din.....la Oficiul de Cadastruși Organizarea Teritoriului al sectorului agricol Ilfov și însoțită de planurile topografice cuprinse în anexele nr. 4 și 5 la prezentele criterii. Primar general, Secretar,

**LEGEA nr. 85 din 22 iulie 1992, republicată, actualizată,
privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile
statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat
Republicată în temeiul art. II din Legea nr. 79/1997, cu modificările și completările
ulterioare aduse de:**

- OUG nr. 98 din 29 iunie 2000;
- OUG nr. 295 din 30 decembrie 2000 respinsă de Legea nr. 330 din 28 iunie 2001,
- Legea nr. 244 din 5 decembrie 2011;

ART. 1

Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrala sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi.

Sunt exceptate de la prevederile alin. 1 locuințele care depășesc suprafețele maxime prevăzute în actele normative în baza cărora s-au executat locuințele din fondurile statului și din fondurile unităților economice și bugetare de stat, precum și cele care prezintă, la data vânzării, finisaje superioare echivalente unor lucrări de artă sau ornamentale deosebite, sau care beneficiază de dotări speciale, cum ar fi: piscina, sauna, sera, crama, bar-vinoteca, camera frigorifică sau altele asemenea.

De asemenea, sunt exceptate locuințele de protocol, care au servit sau servesc demnitarilor sau altor persoane alese sau numite în funcții drept locuințe pe durata exercitării funcției, chiar dacă acestea sunt scoase ulterior din evidența locuințelor de protocol.

ART. 2

Construcțiile de locuințe finanțate din fondurile statului, în curs de execuție și nerepartizate nominal până la data intrării în vigoare a prezentei legi, care nu pot fi terminate și vindute în condițiile reglementărilor în vigoare, pot fi vindute pe apartamente, pe paliere, pe scări, pe tronsoane de cladiri sau în întregime, prin licitație publică.

Fac excepție de la prevederile alin. 1 locuințele în curs de execuție care trec, prin protocol, fără piață, în patrimoniul Parlamentului României, Ministerului Apărării Naționale, Ministerului de Interne, Serviciului Roman de Informații, Serviciului de Protecție și Pază, Ministerului Justiției - Direcția generală a penitenciarelor, precum și cele pe care acestea le construiesc prin planuri proprii de investiții sau le achiziționează folosind alocații bugetare care se asigură în acest scop. Aceste locuințe sunt supuse regimului locuințelor prevăzute la art. 1 alin. 3. Licitatiile se organizează de consiliile locale.

Locuințele prevăzute la alin. 1, repartizate ori pentru care s-au încheiat antecontracte sau contracte de vânzare-cumpărare până la data intrării în vigoare a prezentei legi, se pot cumpăra de beneficiarii actului de repartizare sau de titularii antecontractelor ori ai contractelor de vânzare-cumpărare, fără licitație la valoarea lucrărilor executate de unitatea proprietară, în condițiile art.1.

Prețul de la care începe licitația se stabilește de către unitățile proprietare, ținând seama de stadiul fizic de execuție, la care se adaugă și cheltuielile aferente de proiectare. Din prețul obținut la licitație, pentru acoperirea cheltuielilor de evidență și vânzare, unitățile beneficiază de un comision de până la 1%.

ART. 3

Spatiile destinate activităților de comerț și de prestări de servicii, de mică industrie și oricăror alte activități similare, situate în construcțiile de locuințe în curs de execuție și aflate în proprietatea regiilor autonome specializate în administrarea locuințelor sau ale consiliilor locale,

pot fi vindute la licitație publică, în condițiile art. 2.

La oferte egale beneficiază de prioritate la adjudecarea prin licitație a spațiilor prevăzute la alin. 1 persoanele fizice și juridice care au încheiat convenții sau alte documente echivalente cu regiile autonome proprietare sau cu consiliile locale, pentru închirierea respectivelor spații, dacă, în baza unei autorizații de construcție eliberate potrivit legii, aceste persoane au efectuat cheltuieli pentru executarea de lucrări de construcții sau instalații în vederea finalizării acestor spații.

Prețul de la care începe licitația se stabilește în condițiile prevăzute la art. 2 alin. 5.

Spatiile prevazute la alin. 1, aflate in proprietatea societatilor comerciale, sint considerate active si se pot vinde potrivit legii.

ART. 4

Garajele construite din fondurile statului sau din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat pot fi cumparate de titularii contractelor de inchiriere.

Pretul de vnzare al acestor spatii se stabileste in conditiile art. 2 alin. 5 si se achita integral la perfectarea contractului de vnzare-cumparare.

ART. 5

Persoanele fizice sau juridice care au dobindit dreptul de proprietate asupra unei constructii in curs de executie sint obligate sa obtina, potrivit legii, autorizatia pentru continuarea lucrarilor si sa asigure executarea acestora in conditiile si la termenele prevazute in autorizatie.

ART. 6

Locuintele construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, care nu fac obiectul unui contract de inchiriere sau pentru care nu au fost emise ordine de repartitie, precum si cele care au ca titular de contract de inchiriere o persoana juridica pot fi vindute prin licitatie publica organizata de consiliile locale sau agentii economici care detin spatiile respective. La stabilirea pretului de la care incepe licitatia sint aplicabile dispozitiile art.2 alin. 5.

Se excepteaza de la vnzarea prin licitatie publica locuintele realizate din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, care au ca titular al contractului de inchiriere o persoana juridica cu scop nelucrativ care utilizeaza spatiul exclusiv in scopul pentru care i-a fost inchiriat.

ART. 7

Locuintele construite din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat, pana la data intrarii in vigoare a prezentei legi, altele decit locuintele de interventie, vor fi vandute titularilor contractelor de inchiriere, la cererea acestora, cu plata integrala sau in rate a pretului, in conditiile Decretului-lege nr. 61/1990 si ale prezentei legi. 3

De asemenea, vor fi vandute la cerere, in conditiile prevederilor alin. 1 si cu respectarea dispozitiilor art. 1 alin. 3, titularilor de contracte de inchiriere si locuintele care inainte de 6 martie 1945 au apartinut regiilor autonome, institutiilor si societatilor cu capital de stat, mixt sau privat, care si-au incetat existenta dupa aceasta data sau, dupa caz, au devenit, prin reorganizare, unitati economice sau bugetare de stat.

Locuintele care inainte de 6 martie 1945 au apartinut societatilor cu capital privat sau mixt vor fi vandute in conditiile de evaluare, de achitare integrala sau in rate a pretului si de exceptare de la vnzare, prevazute in Legea nr. 112/1995.

Evaluarea si vnzarea locuintelor prevazute la alin. 1 si 2 si la art. 1 alin. 1, pentru care nu s-au incheiat contracte de vnzare-cumparare pana la data intrarii in vigoare a prezentei legi, se vor face in conditiile Decretului-lege nr. 61/1990 si ale prezentei legi, completate cu prevederile referitoare la coeficientii de uzura din Decretul nr. 93/1977, la un pret indexat in functie de cresterea salariului minim brut pe tara la data cumpararii, fata de cel existent la data intrarii in vigoare a Legii nr. 85/1992.

Art. 1 alin. 2 se aplica in mod corespunzator.

Beneficiaza de prevederile alin. 1 si chiriiasi care nu sunt angajati unitatilor proprietare.

Locuintele de interventie, in sensul prezentei legi, sunt cele destinate cazarii personalului unitatilor economice sau bugetare care, prin contractul de munca, indeplineste activitati sau functii ce necesita prezenta, permanenta sau in caz de urgenta, in cadrul unitatilor. Aceste locuinte nu se vand.

Unitatile economice sau bugetare pot sa detina si sa construiasca din fonduri proprii locuinte de serviciu, destinate inchirierii salariatilor acestora, cu contract de inchiriere accesoriu la contractul de munca. Modul de administrare si eventuala instrainare a acestor locuinte se vor stabili de consiliile de administratie, respectiv de conducerile unitatilor.

Locuintele de serviciu din mediul rural, destinate personalului medical, didactic, altor specialisti sau personalului Ministerului de Interne, nu se vand.

ART. 8

Constructiile prevazute in art. 7, in curs de executie si nerepartizate nominal pina la data intrarii in vigoare a prezentei legi, pot fi vindute cu aprobarea organelor de conducere ale persoanelor juridice care le au in proprietate, in conditiile art. 2.

ART. 9

Sumele incasate din vnzarea locuintelor, potrivit art. 6,7 si 8, vor fi utilizate cu prioritate

pentru restituirea eventualelor credite contractate pentru executarea locuintelor. Diferentele ramase dupa rambursarea creditelor prevazute in alin. 1 si plata dobinzilor vor fi utilizate ca resurse pentru finantarea investitiilor, pentru finalizarea constructiilor de locuinte in curs de executie, care vor ramine si in viitor in proprietatea unitatilor economice si bugetare de stat.

ART. 10

In cazul in care intr-o cladire sint mai multe locuinte si spatii cu alta destinatie, o data cu dreptul de proprietate asupra acestora se dobindeste si dreptul de proprietate pe cote-parti de constructii si instalatii, precum si asupra dotarilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decit in comun.

Dreptul de proprietate prevazut la alin. 1 se dobindeste indiferent de tronsonul, scara sau etajul la care este situata locuinta si spatiul cu alta destinatie.

Dreptul de proprietate prevazut la alin. 1 se dobindeste si asupra terenului aferent cladirii, asa cum a fost el determinat prin autorizatia de construire. Valoarea acestei cote se include in pret.

4

Pentru persoanele care dobindesc locuinte in blocuri, in conditiile art. 1, art. 2 alin. 4 si art. 7 din prezenta lege, atribuirea terenului se face in conditiile art. 35 alin. 2 din Legea nr. 18/1991.

Persoanele care nu pot dobindi dreptul de proprietate asupra terenurilor in Romania vor primi, sub forma de concesiune, cotele de terenuri aferente, pe toata durata existentei cladirii. Dreptul de proprietate prevazut la alin. 1,3 si 4 se determina pe cote, proportional cu suprafata construita a locuintelor si a spatiilor cu alta destinatie.

ART. 11

In cazul vanzarii locuintelor prevazute la art. 1, art. 2 alin. 4 si art. 7, cu plata in rate a pretului, la incheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din pretul locuintei. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuintei se vor esalona pe o perioada de maximum 25 de ani, cu o dobânda anuala de 4%.

Nu pot cumpara locuinte cu plata pretului in rate persoanele care, in familia lor, au alta locuinta proprietate personala.

Familia, in ințelesul reglementat prin dispozitiile art. 15 alin. 2 din Legea nr. 5/1973, care deține mai multe locuinte cu chirie, poate cumpara, in conditiile prezentei legi si ale Decretului-lege nr. 61/1990, doar o singura locuinta.

ART. 12

Avansul se incaseaza de catre unitatile vanzatoare o data cu incheierea contractului, iar ratele lunare, inclusiv dobandzile aferente, se vor achita astfel:

- a) de catre salariați, prin reținerea pe statul de plata la chenzina a doua;
- b) de către pensionari, prin rețineri din pensie;
- c) de către alte categorii de cumpărători, prin achitarea la ghiseele C.E.C., în contul prevăzut în contract.

Sumele incasate din avans si din ratele lunare ale pretului pentru locuintele construite din fondurile statului se varsa integral la bugetele municipiilor, oraselor sau comunelor in care se afla situate locuintele respective.

Sumele obtinute din vanzarea la licitatie a constructiilor finantate din fondurile statului, prevazute la art. 2 alin. 1, art. 3 alin. 1 si art. 6 alin. 1, se rețin in afara bugetelor locale, la nivelul autoritatilor publice locale pe a caror raza teritoriala se afla constructiile respective, pentru a fi utilizate numai pentru finalizarea celorlalte locuinte aflate in diferite stadii de executie si pentru care se continua finantarea din fondurile statului. In situatia in care nu mai exista locuinte in curs de executie in unitatea administrativ-teritoriala, sumele respective se vor varsa conform alin. 2.

Sumele rezultate din incasarea dobandzii, in cazul locuintelor construite din fondurile statului, se varsa la bugetul de stat, dupa reținerea, de către unitățile proprietare sau vânzătoare, a cheltuielilor pentru urmărirea și ținerea evidentei ratelor, care se vor încadra într-o cota de o pătrime din dobânda prevăzută la art. 11 alin. 2.

ART. 13

Pentru tinerii in virsta de pina la 30 de ani, titulari de contract de inchiriere sau de repartitie, incheiat sau, dupa caz, emisa pina la data intrarii in vigoare a prezentei legi, dobinda va fi de 2%.

ART. 14

De prevederile art. 13 beneficiaza si persoanele prevazute la art. 10 din Decretul-lege nr. 61/1990, precum si persoanele prevazute la art. 6,7 si 8 din Legea nr 42/1990 pentru cinstirea memoriei eroilor-martiri si acordarea unor drepturi urmasilor acestora, precum si ranitilor din timpul Revolutiei din decembrie 1989.

5

ART. 15

Prevederile art. 11 se aplica la contractele cu plata în rate a prețului, care se vor încheia cu începere de la data intrării în vigoare a prezentei legi.
In cazul neachitarii la termenele stabilite a ratelor lunare din prețului locuinței, cumpărătorul va plati o dobânda de 8% pe an asupra acestor rate.
In caz de neplata a 6 rate scadente de către cumpărătorul locuinței, unitatea vânzătoare va putea cere executarea silită asupra locuinței și evacuarea deținătorului, în condițiile legii.
Pana la achitarea integrala a prețului, locuința dobândita în condițiile prezentei legi nu poate fi instrainata sau restructurata fără autorizarea prealabilă a unității vânzătoare. Unitatea vânzătoare își garantează încasarea prețului prin înscrierea ipotecii asupra locuinței, operațiune care este scutită de taxa de timbru.

ART. 16

Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.

ART. 17

Locuintele si constructiile prevazute de prezenta lege pot fi cumarate nu mai de persoane fizice cu cetatenie romana sau de persoane juridice care au sediul in Romania.

ART. 18

In termen de 30 de zile de la intrarea in vigoare a prezentei legi, Guvernul va aproba normele tehnice de evaluare, precum si conditiile in care se vor organiza licitatiile prevazute la art. 2, 3 si 6.

ART. 19

Contractele de vinzare-cumparare ale locuintelor care nu au fost construite din fondurile statului, ci au fost trecute in aceasta proprietate, cele de vinzare-cumparare ale locuintelor de serviciu apartinand societatiilor comerciale si regiilor autonome, care contravin prevederilor prezentei legi, precum si orice alt contract incheiat cu incalcarea dispozitiilor Decretului-lege nr. 61/1990 sint lovite de nulitate absoluta.

Nulitatea poate fi invocata de orice persoana si pe orice cale.

Prefectii vor organiza depistarea acestor cazuri si sesizarea instantelor judecatoresti pentru constatarea nulitatii si restabilirea situatiei anterioare. Din sumele ce se restituie cumparatorilor

se va retine chiria aferenta perioadei de contractare si pina la restituire.Sumele restituite nu sint purtatoare de dobinzi si nici nu se actualizeaza.

ART. 20

Pe data intrarii in vigoare a prezentei legi se abroga art. 4 din Decretul-lege nr. 61/1990, precum si orice alte dispozitii contrare.

Nivelul dobinzilor la imprumuturile contractate in baza Decretului-lege nr. 61/1990

=

DECRET-LEGE nr. 61 din 7 februarie 1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație

EMITENT □ C.F.S.N.

Publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 22 din 8 februarie 1990

Consiliul Frontului Salvării Naționale decretează: Articolul 1 Întreprinderile pentru vânzarea locuințelor și oficiile specializate pot vinde către populație locuințe construite din fondurile statului, în condițiile prezentului decret-lege. Articolul 2 Prin locuința în sensul prezentului decret-lege, se înțelege suprafața locativă care cuprinde una sau mai multe camere, baie, bucatărie, și alte dependințe, formind o unitate de sine stătătoare, determinată ca atare prin construcția sa. Articolul 3 Locuințele prevăzute la art. 1 se vînd cetățenilor români cu domiciliul în țara, cu achitarea integrală a prețului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau prin acordarea unui împrumut de către Casa de Economii și Consemnațiuni, fără restricții privind deținerea în proprietate a unei a doua locuite. O dată cu locuința se transmite cumpărătorului acesteia și dreptul de folosință asupra terenului aferent, pe durata existenței construcției. Articolul 4 Cumpărarea de locuințe în scopul revinzării sau închirierii este interzisă. Articolul 5 Primăriile județene și a municipiului București vor organiza pe principii economice unitățile specializate prevăzute la art. 1 și vor pune la dispoziția acestora lista locuințelor destinate vânzării către populație. Locuințele ocupate de chiriași se pot vinde numai acestora, pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor. Articolul 6 Prețurile de vânzare către populație pentru locuințele construite din fondurile statului și recepționate pînă la data de 31 decembrie 1989 se stabilesc potrivit anexelor nr. 1 și 2. În vederea corelării prețurilor de vânzare cu prețurile de deviz pentru locuințele recepționate după 1 ianuarie 1990, Ministerul Economiei Naționale, Ministerul Finanțelor și Comisia Națională pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului vor prezenta în termen de 60 de zile de la data prezentului decret-lege nivelurile corespunzătoare ale prețurilor de vânzare în funcție de numărul de camere, suprafețele utile, gradul de confort și finisaj. Articolul 7 În vederea încheierii contractului pentru vânzarea locuințelor, cumpărătorii vor depune la unitatea specializată un avans de cel puțin 30 la suta din prețul de vânzare al locuinței. Pentru tinerii în vîrsta de pînă la 30 de ani, avansul va fi de cel puțin 10 la suta din prețul de vânzare al locuinței. Articolul 8 Cumpărătorii care nu au posibilitatea să depună avansul prevăzut la art. 7 pot obține un credit de la Casa de Economii și Consemnațiuni, cu durata de rambursare de pînă la 5 ani și o dobînda anuală de 5 la suta. Pentru tinerii în vîrsta de pînă la 30 de ani durata maxima de rambursare a creditului de avans va fi de pînă la 10, ani cu o dobînda anuală de 3 la suta. Articolul 9 Pentru diferența dintre prețul de vânzare al locuinței și avansul prevăzut la art. 7 se autoriza Casa de Economii și Consemnațiuni sa acorde cumpărătorilor credite rambursabile în termen de pînă la 25 de ani, cu o dobînda anuală de 4 la suta; pentru tinerii în vîrsta de pînă la 30 de ani dobînda este de 2 la suta. Articolul 10 Prevederile referitoare la tinerii în vîrsta de pînă la 30 de ani se aplică și familiei în care unul din soți are vîrsta de pînă la 30 de ani. De aceste prevederi beneficiază și invalizii de gradul I și II, handicapatii, precum și familiile care au în componența lor astfel de persoane. Articolul 11 Restituirea creditelor acordate și plata dobînzilor aferente acestora se fac în rate lunare egale, prin reținere și vărsare la Casa de Economii și Consemnațiuni, începînd cu prima luna de la încheierea contractului, de către unitățile de la care beneficiarii primesc drepturile bănești sau potrivit clauzelor prevăzute în contractul de vânzare-cumpărare ori de împrumut, pentru ceilalți beneficiari. În cazul plății anticipate a creditului, dobînda se recalculează, stabilindu-se cea efectiv datorată în raport cu dobînda medie achitată. Articolul 12 Creditele vor fi garantate prin constituirea unei ipoteci asupra locuinței dobîndite în condițiile prezentului decret-lege. Înscrierea ipotecii se va dispune pe baza contractului de împrumut, la cererea Casei de Economii și Consemnațiuni. Pînă la rambursarea integrală a creditului, locuința dobîndită în condițiile prezentului decret-lege nu poate fi instrainată sau restructurată decît cu autorizarea prealabilă a Casei de Economii și Consemnațiuni. Articolul 13 În cazul nerestituirii la termenele stabilite a ratelor creditului, cumpărătorul va plăti o dobînda de 8 la suta pe an asupra acestor rate. În caz de neplata a 6 rate scadente de către cumpărătorul locuinței, Casa

de Economii și Consemnațiuni va putea cere executarea silită asupra locuinței și evacuarea deținătorului, în condițiile legii. Articolul 14 În cazul în care, într-o clădire, prin aplicarea dispozițiilor prezentului decret-lege, locuințele și spațiile cu alta destinație aparțin unor proprietari diferiți, aceștia au dreptul de proprietate sau de folosință, pe durata existenței construcției comune, asupra terenului aferent, asupra spațiilor auxiliare, dotărilor și utilităților comune, precum și asupra tuturor bunurilor accesorii care, prin natura lor, nu pot fi folosite decât în comun. Articolul 15 În caz de succesiune sau înstrăinare a locuinței, se transmit asupra dobânditorului toate drepturile și obligațiile rezultate din contractul de împrumut sau din contractul de vânzare-cumpărare, după caz, precum și dreptul de folosință asupra terenului pe durata existenței construcției. Articolul 16 Contractul de vânzare-cumpărare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței și, după caz, contractul de împrumut dovedesc dreptul de proprietate asupra locuinței cumpărate în condițiile prezentului decret-lege și constituie titlu de proprietate. Locuința proprietate personală se declară în vederea impunerii, în termen de 30 de zile de la dobândire, administrațiilor financiare sau unităților subordonate acestora. Sînt scutite de impozitul pe clădiri, pe timp de 10 ani de la data dobîndirii, locuințele cumpărate în condițiile prezentului decret-lege. Scutirea de impozit se aplică, în continuare, și locuințelor care au fost transmise altor persoane, pînă la împlinirea termenului de 10 ani. Articolul 17 Titlul de proprietate prevăzut la art. 16 și ipotecile constituite asupra imobilelor se înscriu în registrele de transcripțiuni imobiliare sau în cărțile funciare, după caz. Înscrierea titlului de proprietate în condițiile prezentului decret-lege este supusă taxei de timbru de 150 de lei. Înscrierea ipotecii prin care se garantează creditul acordat de Casa de Economii și Consemnațiuni este scutită de taxa de timbru. Articolul 18 Formularele tip privind contractele de vânzare-cumpărare, de împrumut și procesul-verbal de predare-primire a locuințelor sînt cele prevăzute în anexele nr. 3, 4 și 5. Articolul 19 Contractul de vânzare-cumpărare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței și contractul de împrumut, încheiate în condițiile prezentului decret-lege, au valoare de înscrisuri autentice și constituie titluri executorii. Articolul 20 Cheltuielile Casei de Economii și Consemnațiuni privind acordarea, urmărirea și ținerea evidentei creditelor, inclusiv pentru încadrarea personalului necesar în acest scop, se vor suporta dintr-o cota de 1 la suta calculată asupra dobinzilor încasate de la populație la creditele acordate în condițiile prezentului decret-lege. Articolul 21 Comisionul convenit unității specializate care vinde locuințe construite din fondurile statului este de 1,5 la suta și este inclus în prețul de vânzare al locuințelor. Articolul 22 Creditele acordate de Casa de Economii și Consemnațiuni în condițiile prezentului decret-lege vor fi virate chenzinal unității vânzătoare. Articolul 23 După preluarea locuințelor, sumele încasate de către unitățile prevăzute la art. 1, reprezentînd contravaloarea locuințelor vîndute către populație, se vor vărsa chenzinal la bugetul republican. Articolul 24 Cetățenii români repatriati au prioritate la cumpărarea de locuințe, în condițiile prezentului decret-lege, dacă achită integral, în valută, prețul acestora. Articolul 25 Cetățenii români cu domiciliul în străinătate, precum și persoanele care nu au cetățenia română și vor să-și stabilească domiciliul în România, pot să cumpere locuințe construite din fondurile statului, cu plata integrală în valută. Articolul 26 Prețurile în valută ale locuințelor ce se vînd potrivit art. 24 și 25 se stabilesc de Ministerul Comerțului Exterior și Ministerul Finanțelor. Articolul 27 Vânzarea locuințelor se va face în ordinea de înregistrare a cererilor cumpărătorilor la unitățile prevăzute la art. 1, în localitățile în care aceștia domiciliază sau își stabilesc domiciliul potrivit legii. Articolul 28 În cazul vânzării locuințelor în condițiile prezentului decret-lege, valoarea anexelor gospodărești se include în prețul de vânzare la care se calculează creditul ce urmează a fi acordat. Costul garajelor și boxelor se plătește integral de beneficiari la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a locuinței. Articolul 29 Anexele nr. 1-5 fac parte integrantă din prezentul decret-lege. Articolul 30 Art. 5 și 52 din Legea nr. 4/1973, precum și orice alte prevederi contrare prezentului decret-lege privind vânzarea de locuințe constituite din fondurile statului, se abroga. **PREȘEDINTELE CONSILIULUI FRONTULUI SALVĂRII NAȚIONALE ION ILIESCU** Anexa 1 **PREȚURILE DE VÎNZARE** către populație ale locuințelor construite din fondurile statului înainte de 1 ianuarie 1977 Tabelul nr. 1

Grad de confo	1 cameră		2 camere		3 camere		4 camere		5 camere	
	Suprafa	Preț pe	Suprafa	Preț pe	Suprafa	Preț pe	Suprafa	Preț pe	Suprafa	Preț pe

Proprietate imobiliara - rezidentiala str. Aprodu Arbore , nr.17
Roman; jud. Neamt

rt	ța utilă (m.p.)	apartam ent (lei)	ța utilă (m.p.)	apartam ent (lei)	ța utilă (m.p.)	apartam ent (lei)	ța utilă (m.p.)	apartam ent (lei)	ța utilă (m.p.)	apartam ent (lei)
Confort sporit	37	95.200	55	138.600	78	196.800	100	254.600	118	298.000
Confort I	30	76.600	50	123.700	65	159.000	80	196.900	-	-
Confort II	23	58.100	36	88.300	48	116.100	60	144.000	-	-

1. Prețurile locuințelor se determina pentru suprafața utila realizată. La suprafața utila a locuințelor se adauga suprafețele logiilor și balcoanelor, corectate cu coeficientul de 0,35 aplicat la suprafețele respective.2. La stabilirea prețurilor locuințelor cu alte suprafețe decât cele din tabel, pentru diferența de suprafața se adauga sau se scad câte 2.403 lei de fiecare m². de suprafața utila pentru locuintele de confort sporit, câte 2.346 lei de fiecare m². suprafața utila pentru locuintele de confort I și câte 2.323 lei de fiecare m². suprafața utila pentru locuintele de confort II.3. Prețurile din tabelul nr. 1 corespund locuințelor situate în clădiri cu P + 4 E; pentru apartamentele situate în clădiri cu alt regim de înălțime, prețurile se corectea prin înmulțirea cu următorii coeficienți: P P+1E P+2E P+3E P+(5-11)E P+(12-17)E----- 1,270 1,180
1,080 1,030 1,040 1,1984. Prețurile de vânzare ale locuințelor care la data construirii au fost amplasate în zone cu grad seismic 8 sau 9 se majorează cu 3,24% și respectiv 10,8% .5. În cazul în care locuinta este situata într-o construcție cu centrala termica proprie, care servește exclusiv pentru aceasta construcție, la prețul stabilit se adauga 45 lei/m². suprafața utila.6. Prețurile locuințelor prevăzute cu sobe cu combustibil solid în loc de instalatie de încălzire centrala se reduc cu 3,5% .7. Prețurile locuințelor prevăzute cu timplarie exterioară metalică se majorează cu 92 lei/m². suprafața utila, iar ale celor prevăzute cu tocouri metalice la ușile interioare se majorează cu 39 lei/m². suprafața utila.8. La locuintele cu rulouri (obloane) din lemn la ferestre se adauga 108 lei/m². suprafața utila.9. Prețurile stabilite ca mai sus se corectea cu corectiile de nivel prevăzute în tabelele nr. 2 și 3 din anexa nr. 2.10. Boxele se evalueaza cu prețul de 522 lei/m². suprafața utila de boxa, iar garajele se evalueaza cu prețul de 1.337 lei/m². suprafața utila de garaj.11. La prețurile de vânzare ale locuințelor, ale anexelor gospodărești, ale boxelor și garajelor se aplică coeficienții de corectie pentru uzura în timp prevăzuți în tabelul nr. 2.Tabelul nr. 2-----Coeficienții de corectie pentru uzura în timp pentru locuințe, anexe gospodărești, boxe și garaje:

Vechimea în ani	Coeficient de corecție
0 - 5	1,00
5 - 7	0,97
7 - 10	0,93
10 - 15	0,89
15 - 20	0,85
20 - 25	0,81
25 - 30	0,77
30 - 35	0,73
35 - 40	0,69
40 - 45	0,65
45 - 50	0,61

12. Pentru locuintele situate la demisol sau mansarda prețurile se reduc cu 25% .Coeficienții de corectie prevăzuți în tabelul nr. 2 se aplică și la locuintele realizate din fondurile statului la demisol sau mansarda.13. O dată cu locuintele se vînd și împrejuririle aferente clădirii din care fac parte aceste locuințe. Cota-parte din împrejmuire, care se vinde, este proporțională cu ponderea suprafeței utile a apartamentului pus în vânzare în suprafața utila totală a clădirii din care face parte.Prețurile de vânzare ale împrejuririlor aferente locuințelor sînt de 115 lei/m pentru cele realizate din lemn, de 510 lei/m pentru cele realizate din zidărie și beton, combinate cu panouri din metal, de 395 lei/m pentru cele realizate din zidărie și de 160 lei/m pentru cele realizate din beton monolit sau prefabricate.14. Prețurile de vânzare a locuințelor,

determinate în condițiile prevăzute în anexa nr. 1, se mențin sau se diferențiază cu plus sau minus 10 la suta, în funcție de amplasarea locuințelor în cadrul localităților, pe baza criteriilor prevăzute la pct. 13 din anexa nr. 2.15. Prețurile și corecțiile din aceasta anexa se aplică și locuințelor proiectate și începute pînă la 1 ianuarie 1977 și terminate după această dată. Anexa 2 PREȚURILE DE VÎNZARE către populație ale locuințelor construite din fondurile statului după 1 ianuarie 1977 și recepționate pînă la 31 decembrie 1989 Tabelul nr. 1

Număr de camere pe apartament	Tip de mărime	Suprafața utilă m.p.	Prețul pe apartament lei
1	I	24	69.920
	I A	37	103.400
	I	52	134.540
2	I A	58	149.600
	I B	61	157.400
	I	66	167.260
3	I A	74	187.520
	I B	77	194.270
	I	81	204.660
4	I A	90	226.480
	I B	93	234.270
	I	98	246.740
5	I A	107	268.560
	I B	110	275.830

1. Pentru apartamentele ale căror suprafețe utile sînt mai mari decît cele din tabel, la prețurile din tabelul nr. 1, corespunzătoare apartamentelor cu același număr de camere și suprafața utila imediat inferioară, se adaugă diferența de suprafața utila înmulțită cu 2.500 lei/m². 2. Pentru apartamentele ale căror suprafețe utile sînt mai mici decît ale celor de tip I din tabelul nr. 1, prețurile de vînzare sînt cele ale apartamentelor tip I cu același număr de camere, reduse cu valoarea diferenței de suprafața utila calculată cu 2.500 lei/m². 3. Prețurile de vînzare prevăzute în tabelul nr. 1 corespund locuințelor situate în clădiri cu P + 4 etaje. Pentru apartamentele situate în clădiri cu alt regim de înălțime se aplică următorii coeficienți de corecție: P+1E P+2E P+3E P+(5-6)E P+(7-8)E P+(9-11)E P+(12-17)E -----

-----1,180 1,080 1,030 1,080 1,060
1,040 1,1984. Prețurile locuințelor amplasate în zone cu grad seismic 7 1/2 se majorează cu 1,62%, iar ale celor din zonele cu grad seismic 8 și 9 se majorează cu 3,24% și respectiv 10,8% .5. Prețurile locuințelor la care s-au realizat lucrări de plastica arhitecturala și finisaje exterioare îmbunătățite se majorează cu valoarea lucrărilor respective, stabilită pe bază de deviz pe obiect, în limita a 102 lei/m². suprafața utila.6. Prețurile locuințelor prevăzute cu timplarie exterioară metalică sau din mase plastice se majorează cu valoarea corespunzătoare, stabilită pe bază de deviz, în limita a 92 lei/m². suprafața utila, iar la cele care au tocuri metalice la ușile interioare, prețurile se majorează cu valoarea corespunzătoare, stabilită pe bază de deviz, în limita a 39 lei/m². suprafața utila.7. Boxele se evaluează cu prețul de 522 lei/m². suprafața utila de boxa, iar garajele se evaluează cu prețul de 1.337 lei/m². suprafața utila de garaj.8. Prețurile locuințelor prevăzute cu sobe cu combustibil solid în loc de instalație de încălzire centrala se reduc cu 3,5% .9. În funcție de nivelul la care este situata locuinta, la prețurile de vînzare determinate potrivit prevederilor de mai sus se aplică următoarele corecții (în procente): Tabelul nr. 2-----Clădiri cu parter și parter + (1-11) etaje

Nivelul locuinței	Numărul de niveluri ale blocului											
	P	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
11												-9
10												-9 -3
9												-8 -3 -2
8												-8 -2 -2 -1

Proprietate imobiliara - rezidentiala str. Aprodu Arbore , nr.17
Roman; jud. Neamt

7					-6	-2	-2	-1	0					
6					-6	-2	-1	0	0	0				
5					-5	-2	-1	-1	0	+1	+1			
4					-5	-1	0	0	+2	+2	+3	+3		
3					-4	0	0	+2	+2	+3	+3	+4	+4	
2					-3	+1	+3	+4	+4	+5	+5	+5	+5	+5
1					0	+4	+4	+4	+4	+5	+5	+5	+5	+5
P	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3

Tabelul nr. 3-----Clădiri cu parter + (12-17) etaje

Nivelul locuinței	Numărul de niveluri ale blocului					
	12	13	14	15	16	17
17						-12
16					-12	-6
15				-11	-6	-5
14			-11	-5	-5	-4
13		-10	-4	-4	-4	-3
12	-10	-4	-3	-3	-2	-2
11	-4	-3	-2	-1	-1	0
10	-3	-2	-1	0	0	0
9	-2	-1	0	0	0	0
8	-1	0	0	0	0	+1
7	0	0	0	+1	+1	+2
6	+1	+1	+1	+2	+3	+3
5	+3	+3	+3	+3	+4	+4
4	+4	+4	+4	+4	+5	+5
3	+5	+5	+5	+5	+6	+6
2	+5	+5	+5	+6	+7	+7
1	+5	+5	+6	+6	+7	+7
P	-3	-3	-3	-3	-3	-3

10. Logiile și balcoanele cu suprafața totală pînă la 2,5 m². pe apartament sînt incluse în prețurile de vînzare. La locuințele cu logii și balcoane cu suprafața totală mai mare de 2,5 m². diferența de suprafața, înmulțită cu coeficientul de 0,35, se adauga la suprafața utila a locuinței, pe baza căreia se calculează prețul de vînzare.11. Prețul de vînzare al locuințelor, determinat conform celor de mai sus, se corectează cu coeficienții pentru uzura în timp din tabelul nr. 2 din anexa nr. 1.12. Pentru locuințele și garajele care au finisaje interioare superioare sau inferioare celor prevăzute în tabelul nr. 4, diferența valorică se calculează pe bază de deviz și se adauga, respectiv se scade din prețul de vînzare. În același mod se va proceda și pentru instalațiile aferente locuințelor și garajelor.13. Prețurile de vînzare ale locuințelor, determinate în condițiile prevăzute în anexa nr. 2, se mențin sau se diferențiază cu plus sau minus 10 la suta în funcție de amplasarea locuințelor în cadrul localităților.Criteriile social-economice și urbanistice care vor sta la baza diferentierii zonelor de amplasament și respectiv a prețurilor de vînzare ale locuințelor vor fi elaborate de Comisia Națională pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului, urmînd ca, pe baza acestora, primăriile județene și a municipiului București sa stabilească, cu avizul aceleiași comisii, zona localităților.Tabelul nr. 4-----LISTAfinisajelor și instalațiilor din locuințele construite după 1 ianuarie 1977 pînă la 31 decembrie 1989, cuprinse în cadrul prețurilor de vînzare- Izolatia termica a clădirii potrivit normativelor în vigoare;- Izolatia hidrofuga potrivit normativelor în vigoare;- Timplaria exterioră dubla sau cuplata, cu deschidere interioară, din lemn de rasinoase;- Timplarie interioară din lemn;- Finisajul fatadelor cu materiale durabile, inclusiv protecția glafurilor și solbancurilor, la nivelul de preț al terasitului la fațade ce se tencuiesc și al betonului aparent la fațade din elemente prefabricate din beton armat; socluri din mozaic, piatra naturala sau alte materiale rezistente la intemperii;- Logii sau balcoane de pînă la 2,50 m². suprafața;- Placaje la pereți cu faianta de 1,50 m înălțime în camerele de baie și pe trei rinduri deasupra frontului

de lucru în bucatarie;- Pardoseli de parchet sau covor PVC în camerele de locuit;- Pardoseli din mozaic în casa scării și alte spații de acces la apartamente, precum și în bucatarii, camere de baie, WC, logii și balcoane;- Pardoseli din mozaic sau covor PVC în restul încăperilor din apartamente;- Zugraveli obișnuite în culori de apa, vopsitorii obișnuite în ulei sau alchidal la timplarie, grilaje, radiatoare și, pe înălțime de 1,50 m, la pereții încăperilor umede (exclusiv suprafețele acoperite cu faianta);- Instalații pentru apa rece, apa caldă, canalizare menajera și pluvială și pentru încălzire, pînă la punctele de racordare la rețelele exterioare, dacă acestea trec prin subsolul clădirii respective sau pînă la 5 m de clădire în caz contrar;- Obiecte sanitare și armături de calitate I, inclusiv accesoriile necesare, cada de baie de 1.500 mm sau 1.700 mm înzidite (sau cu masca), lavabou de 550-600 mm, WC, etajera, oglinda, cirlige de cuier, portprosop și porthirtie la camera de baie, spalator cu uscator și baterie la bucatarie (sau chiuveta la apartamentul cu 1 camera), albie de spălat rufe, cada de muiat, chiuveta și cazan de fiert rufe la spalatorie;- Instalatie de WC și lavoar de 400-600 mm, etajera, oglinda, portprosop și porthirtie din camera sanitară suplimentară, la apartamentele de 3 camere cu suprafața locuibilă mai mare de 38 m². și la cele cu 4 camere de 42-46 m². suprafața locuibilă, iar la apartamentele de 4 camere cu suprafața locuibilă mai mare de 46 m²., și baterie de dus și sifon de pardoseala;- Instalatie completa la a doua camera de baie la apartamentele de 5 camere, cu cada de baie de 1.200 mm sau 1.500 mm;- Instalații electrice, inclusiv cele aferente spațiilor comune pînă la firida de bransament, instalații de sonerie, instalații de punere la pămînt, exclusiv contoarele. Se vor prevedea: în camera principala, un loc de lampa pe comutator și trei prize duble, în fiecare dormitor un loc de lampa pe comutator și doua prize, în bucatarie o aplica pe perete sau tavan și una, doua prize cu contact de protecție, în camera de baie o aplica și o priza cu contact de protecție în afară incaperii, lîngă usa; în vestibul, camara, debara și WC suplimentar, cîte un loc de lampa pe întrerupător;- Automat pentru iluminatul electric pe scara;- Instalatie de alimentare cu gaz natural, energie electrica sau alt tip de combustibil la masina de gătit din bucatarie pînă la reductor sau cofret, respectiv pînă la 5 m de clădire în cazul rețelelor de joasa presiune, exclusiv contoarele, corespunzător avizului dat de Comisia permanenta pentru avizarea și controlul consumului de combustibil, energie electrica și termica;- Instalații complete pentru antena colectivă de RTV;- Instalatie telefonica interioară la apartamente;- Instalatie de ascensor și instalații de colectare a gunoaielor menajere, inclusiv punctele de apa, la clădirile cu peste P + 4 E;- Subsol general sau parțial;- Camera de colectare a gunoaielor la clădirile cu pînă la P + 4 E;- Cutii de scrisori;- Rafturi în camari;- Trotuar de protecție în jurul clădirii.LISTAfinisajelor și instalațiilor din garaje- Pereți din zidărie de caramida, piatra sau inlocuitori;- Planșee din beton armat, boltisoare din caramida sau din lemn;- Instalatie electrica și sanitară;- Pardoseli din ciment sclivisit;- Tencuieli interioare obișnuite, simple.

Salariul mediu brut – apr 2023

<https://www.wall-street.ro/articol/Careers/296273/ins-salariul-mediu-net-a-crescut-cu-16-lei-in-februarie-2023-unde-sunt-cele-mai-mari-salarii.html#gref>

În luna februarie 2023, câștigul salarial mediu brut a fost 6845 lei, cu 14 lei (+0,2%) mai mare decât în luna ianuarie 2023. Salariul mediu net a fost 4270 lei, în creștere cu 16 lei (+0,4%) față de luna ianuarie 2023, arată cele mai recente date de la Institutul Național de Statistică (INS).

Proprietate imobiliara - rezidentiala str. Aprodu Arbore , nr.17
Roman; jud. Neamt

C1 - locuinta

CLĂDIRI REZIDENȚIALE

Proprietar: MUNICIPIUL ROMAN
Denumire și adresă obiectiv: casa , str. Aprodu Arbore , nr. 17 jud. Neamt
Data evaluării:
Suprafața construită Sdc total(mp) = 65,0
Suprafața utilă Sdc (mp) = 65,0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafața Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. de utilizare		Cost total (euro, lei)
					D	E	
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Structură-Fundatii							
1	FCBS	65,0	84,0	5.480,0	1,417	1,000	7.734,1
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							7.734,1
Suprastructură / Structură							
1	ZIDCAR24PS	65,0	159,7	10.390,5	2,385	1,000	24.751,6
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							24.751,6
Învelitori							
1	INVTZ	65,0	52,9	3.435,6	1,811	1,000	6.225,4
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							6.225,4
Terasă necirculabilă							
1		65,0		0,0	0,000	1,000	0,0
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							0,0
Închideri perimetrice							
1		65,0	0,0	0,0	0,000	1,000	0,0
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							0,0
Finisaj interior							
1	FOBFS	65,0	214,5	13.942,5	2,105	1,000	29.342,0
2		0,0	0,0	0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
4				0,0	0,000	1,000	0,0
5				0,0	0,000	1,000	0,0
6				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							29.342,0
Instalații electrice							
1	ELJNGR	65,0	19,2	1.248,0	3,731	1,300	4.655,6
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							4.655,6
Instalație sanitar							
1	DUSLAWC	1,0	598,6	598,6	2,336	1,000	1.398,4
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
4				0,0	0,000	1,000	0,0
5				0,0	0,000	1,000	0,0
6				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							1.398,4
Instalații de încălzire							
1	INCELFS	65,0	40,3	2.619,5	1,679	1,000	4.397,1
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							4.397,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							78.514,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							1.207,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							65.978,6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							1.015,1

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii.

Sdc (mp) = 65,0

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoarea rămasă actualizată(1) (euro, lei)				
1	Structură de rezistență	32.495,7	100%	0,0	Durata de viața structura	60	Ultima refacere structura	1942
2	Învelitor și terase	6.225,4	77%	1.452,6	Durata de viața învelitori	30	Ultima refacere finisaje	1999
3	Închideri perimetrice	0,0	267%	0,0	Durata de viața închideri	30	Ultima refacere instalații	1942
4	Finisaj	29.342,0	77%	8.846,6	Durata de viața finisaje	30	Ultima refacere instalații	1999
5	Instalații electrice	4.655,9	77%	1.086,4	Durata de viața instalații	30	Ultima refacere instalații	1999
6	Instalații sanitare	1.398,4	77%	326,3	Durata de viața instalații	30	Ultima refacere terasă	1999
7	Instalații de încălzire	4.397,1	50%	2.198,5	Durata de viața instalații	30	Ultima refacere fatada	2007
Total cost cu TVA (Euro, Lei)		78.514,6		11.910,3				
Total cost cu TVA (Euro/mp, Lei/mp)		1.207,9		183,2				
Total cost fără TVA (Euro, Lei)		65.978,6		9.605,1				
Total cost fără TVA (Euro/mp, Lei/mp)		1.015,1		147,8				
					47404			
					729,3	4,9353		30.04.2023

Neadeverire funcțională 0%
Total depreciere funcțională 0
Depreciere externă 0%
Total depreciere externă 0,0

COST DE ÎNLOCUIRE NET 9.600 EURO fara TVA
Euro/mp 147,7 EURG fara TVA
COST DE ÎNLOCUIRE NET 47400 RON fara TVA

Proprietate imobiliara - rezidentiala str. Aprodu Arbore , nr.17
Roman; jud. Neamt

C2 - ANEXA

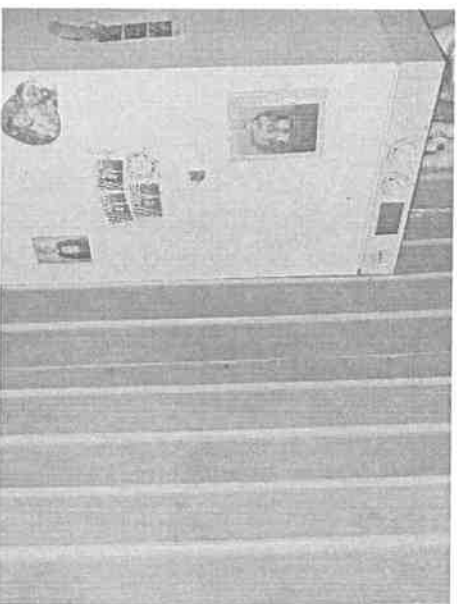
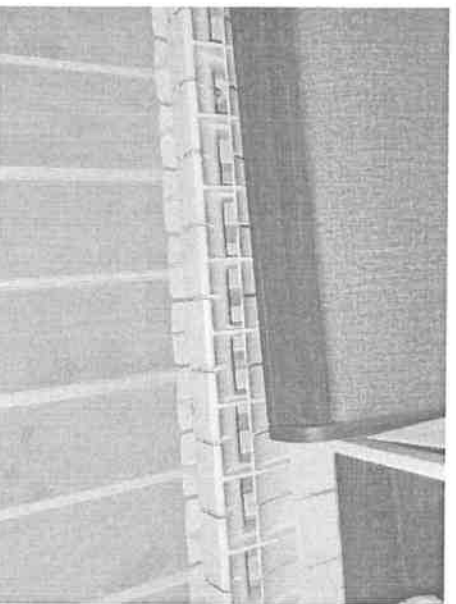
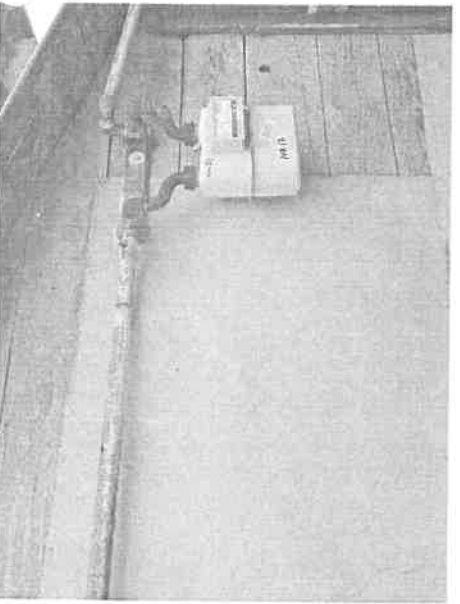
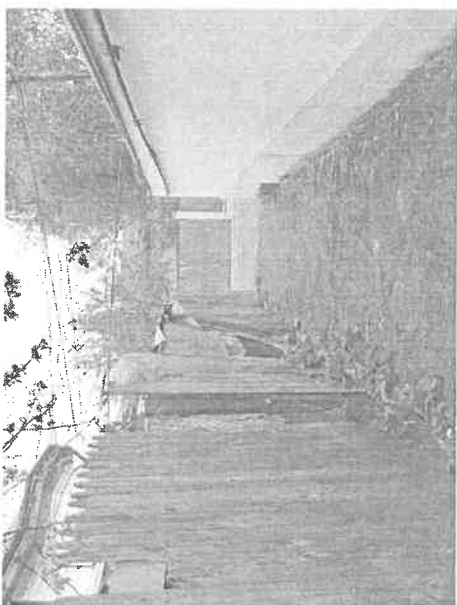
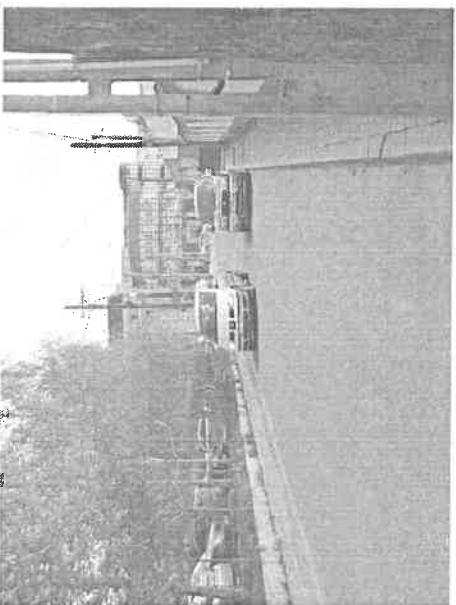
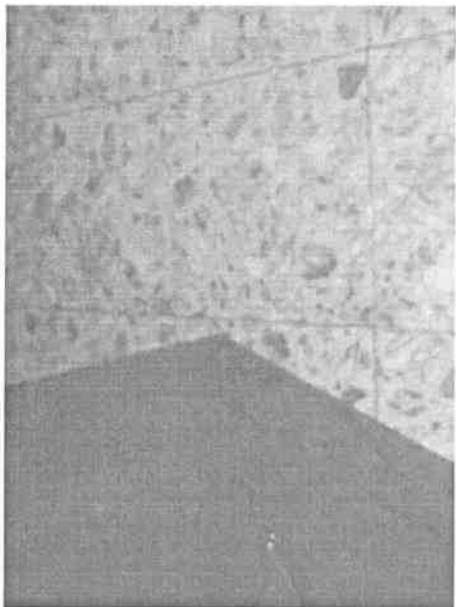
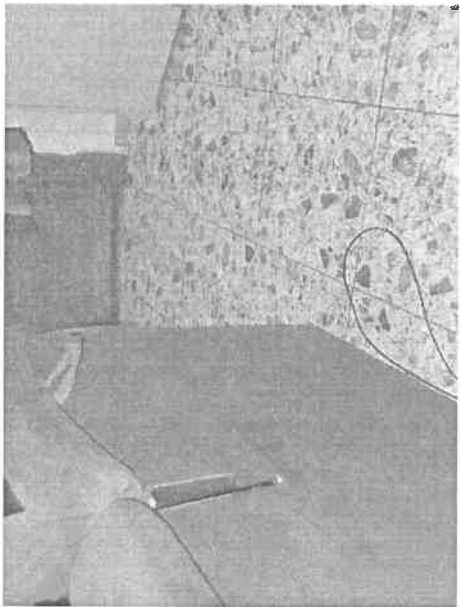
CLĂDIRI REZIDENȚIALE - anexe

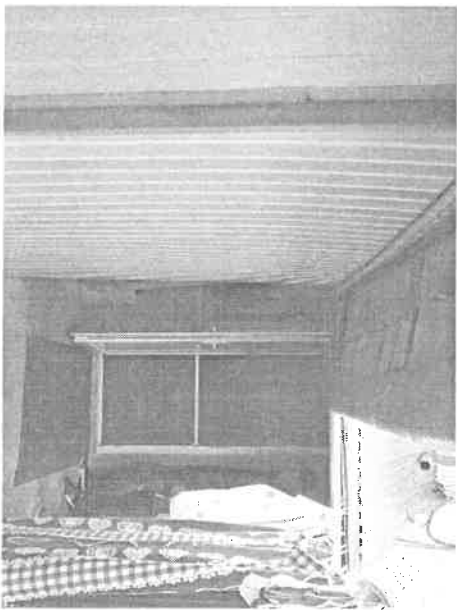
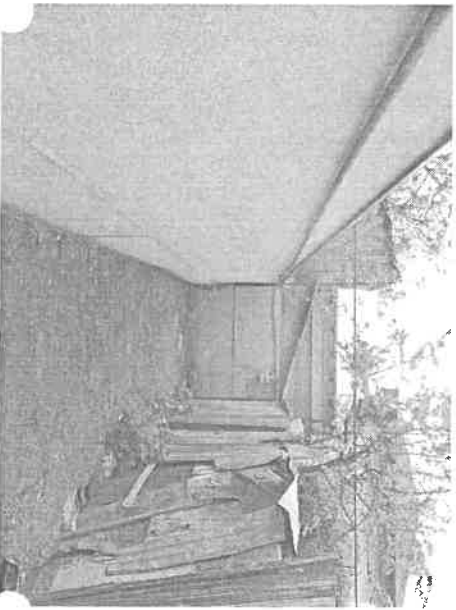
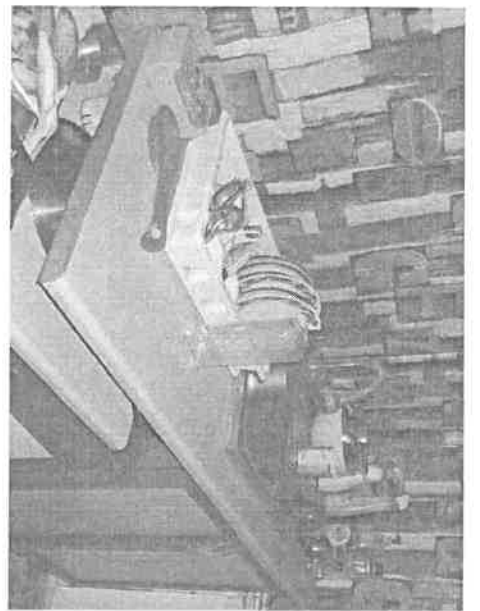
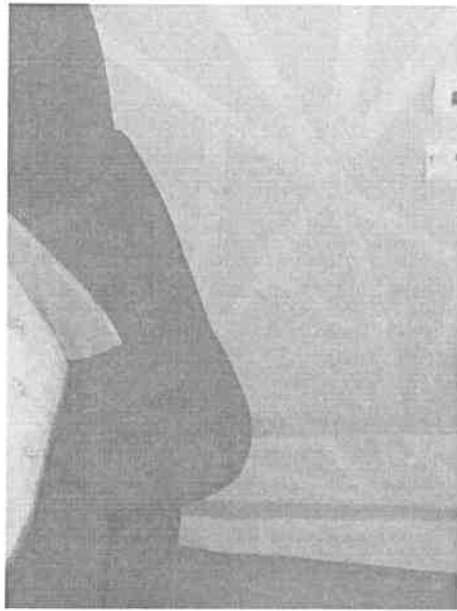
Proprietar: MUNICIPIUL ROMAN
Denumire și adresă obiectiv: anexa , str. Aprodu Arbore , nr. 17 Jud. Neamt
Data evaluării:
Suprafața construită Sc totală (mp) = 13,0
Suprafața utilă Sdc (mp) = 15,0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. act. utilizare 2023	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
					D	E	
		A	B	C=AxB	1,000		
Structură-Fundatii							
1	FCBS	13,0	64,0	1.092,0	1,417	1,000	1.548,8
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							1.548,8
Suprastructură / Structură							
1	7ZIDCAR24PS	15,0	158,7	2.395,5	2,385	1,000	5.714,2
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							5.714,2
Involtori							
1	INVTZ	13,0	52,9	687,7	1,811	1,000	249,0
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							249,0
Terasă necirculabilă							
1		15,0		0,0	0,000	1,000	0,0
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							0,0
Inchideri perimetru							
1		15,0	0,0	0,0	0,000	1,000	0,0
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							0,0
Finisaj interior							
1	FINIALA	15,0	32,7	490,5	1,991	1,000	97,7
2		0,0	0,0	0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	2,106	1,000	0,0
4				0,0	0,000	1,000	0,0
5				0,0	0,000	1,000	0,0
6				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							97,7
Instalații electrice							
1		15,0	0,0	0,0	3,731	1,000	0,0
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							0,0
Instalații sanitare							
1		0,0	0,0	0,0	2,336	1,000	0,0
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
4				0,0	0,000	1,000	0,0
5				0,0	0,000	1,000	0,0
6				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							0,0
Instalații de încălzire							
1	INCELFS	15,0	40,3	604,5	1,679	1,000	1.014,7
2				0,0	0,000	1,000	0,0
3				0,0	0,000	1,000	0,0
Total							1.014,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							8.522,4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							574,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							7.245,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							483,0

Tabel centralizator pentru analiza depreciierii fizice a clădirii

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)	Durata de viața structură	80 Ultima refacere structură	1942
1	Structură de rezistență	7.261,0	100%	0,0	Durata de viața involtori	30 Ultima refacere finisaje	1999
2	Involtori și terase	249,0	77%	59,1	Durata de viața închideri	30 Ultima refacere instalatii	1942
3	Inchideri perimetrale	0,0	267%	0,0	Durata de viața finisaje	30 Ultima refacere instalatii	1999
4	Finisaj	97,7	77%	22,8	Durata de viața instalatii	30 Ultima refacere terasa	1999
5	Instalații electrice	0,0	77%	0,0	Durata de viața instalatii	30 Ultima refacere fatada	2007
6	Instalații sanitare	0,0	77%	0,0			
7	Instalații de încălzire	1.014,7	50%	507,4			
Total cost cu tva (Euro, Lei)		8.522,4		588,2			
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		574,8		39,2			
Total cost fără tva (Euro, Lei)		7.245,7		474,4			
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		483,0		31,6			
					2341		
					166,1	4,9353	30.04.2023
Neafectare funcțională		0%					
Total depreciere funcțională		0					
Depreciere externă		0%					
Total depreciere externă		0,0					
COST de ÎNLOCUIRE NET		500 EURO fara TVA					
Euro/mp		33,3 EURO fara TVA					
COST de ÎNLOCUIRE NET		2500 RON fara TVA					







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61224 Roman

Nr. cerere	9115
Ziua	24
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128309370



Semnat ; cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Roman, Str Aprodu Arbore, Nr. 17, Jud. Neamt

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	61224	91	Teren neimpregmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	61224-C1	Loc. Roman, Str Aprodu Arbore, Nr. 17, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:65 mp; S. construita desfasurata:65 mp; Casa construita in anul 1942, compusa dintr-un nivel.
A1.2	61224-C2	Loc. Roman, Str Aprodu Arbore, Nr. 17, Jud. Neamt	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:13 mp; S. construita desfasurata:13 mp; Anexa construita in anul 1942, comusa dintr-un nivel.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9115 / 24/02/2023		
Act Administrativ nr. HCL NR. 19, din 09/02/2011 emis de Consiliul Local al Municipiului Roman; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 87800, din 01/02/2003 emis de Primaria Municipiului Roman;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF:2613583, domeniu privat	A1
Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr. 14365, din 21/02/2023 emis de Primaria Municipiului Roman;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF:2613583, domeniu privat	A1.1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ROMAN , CIF:2613583, domeniu privat	A1.2

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

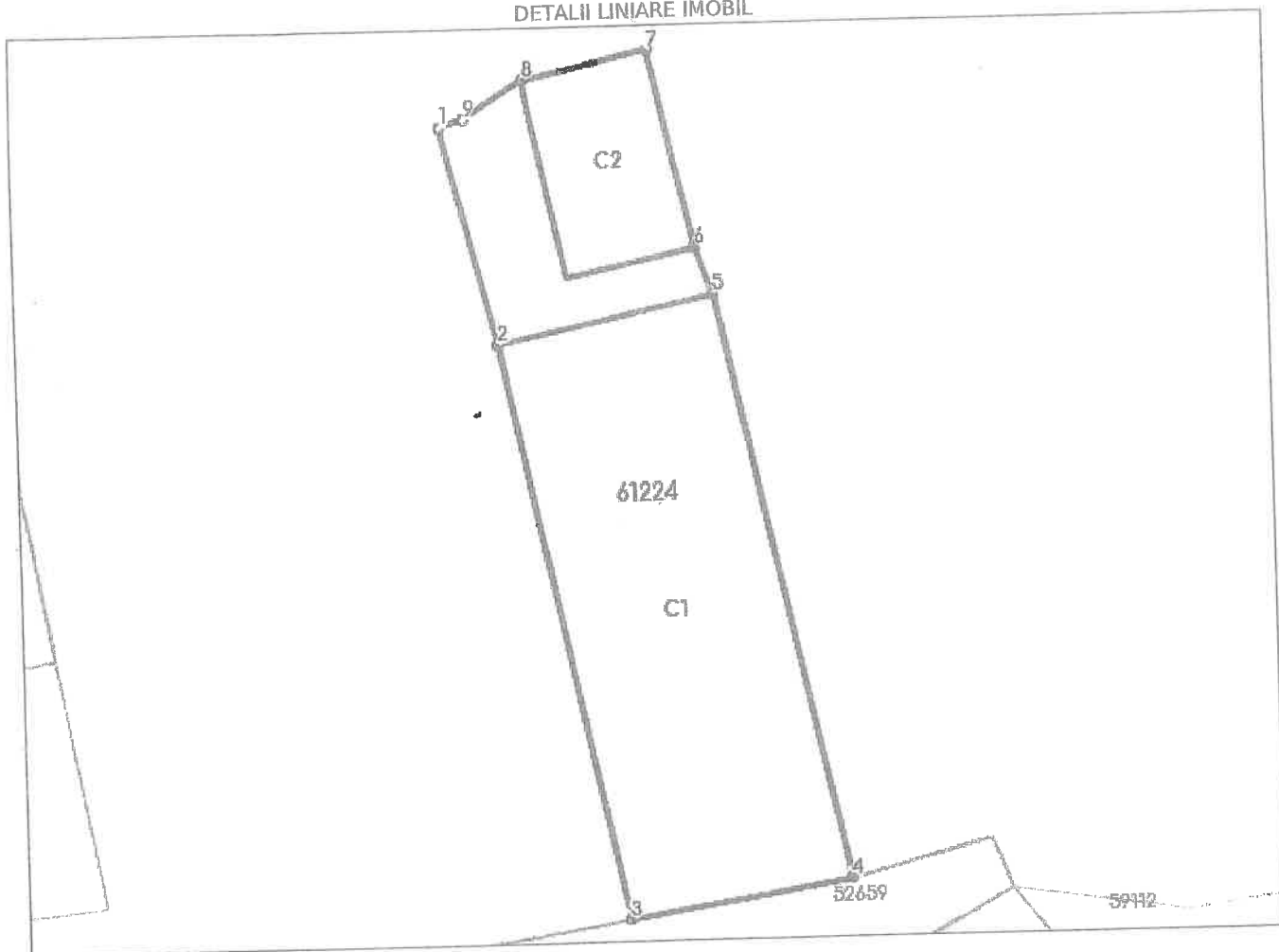
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61224	91	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	91	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	61224-C1	construcții de locuințe	65	Cu acte	S. construită la sol:65 mp; S. construită desfășurată:65 mp; Casa construită în anul 1942, compusă dintr-un nivel.
A1.2	61224-C2	construcții anexa	13	Cu acte	S. construită la sol:13 mp; S. construită desfășurată:13 mp; Anexa construită în anul 1942, compusă dintr-un nivel.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.903
2	3	13.035

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
3	4	4.989
4	5	13.235
5	6	1.098
6	7	4.381
7	8	2.842
8	9	1.55
9	1	0.54

** 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 birou.

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 dezbaterile 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. 211.

Data soluționării,
28-02-2023

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
LAURA SOLCANU

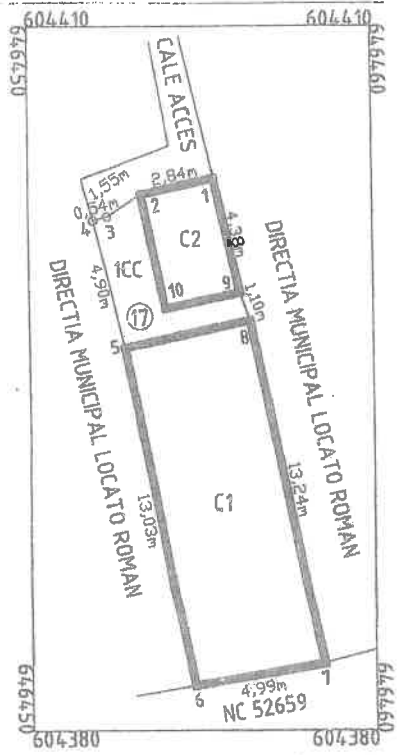
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1: 200

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
61224	91	Intravilan Municipiul Roman, strada Aproxu Arbore, nr. 17, Judet NEAMT
Nr. carte funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Roman	



Calcul analitic pentru suprafața construită și neconstruită, necesară pentru a asigura exploatarea normală a construcției

C1

Nr. Pct.	X(m)	Y(m)	Lungime laturi (m)
5	604395.679	646452.578	13.03
6	604382.908	646455.184	4.99
7	604383.728	646460.105	13.24
8	604396.679	646457.375	4.90

SUPRAFATA: 65 mp PERIMETRU: 36.16 m

C2

Nr. Pct.	X(m)	Y(m)	Lungime laturi (m)
1	604401.983	646456.026	2.84
2	604401.406	646453.243	4.38
10	604397.124	646454.149	2.92
9	604397.713	646457.004	4.38

SUPRAFATA: 13 mp PERIMETRU: 14.16 m

A. Date referitoare la teren

Nr. parcele	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	91	Teren curti-construcții intravilan, nelmprețmuit.
TOTAL		91	

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinație	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	65	Casa construita in anul 1942, compusa dintr-un nivel; Suprafata construita desfasurata= 65 mp inventar coordonate conform anexa 16.1 atasate
C2	CA	13	Anexa construita in anul 1942, compusa dintr-un nivel; Suprafata construita desfasurata= 15 mp inventar coordonate conform anexa 16.1 atasate
TOTAL		78	

Suprafata totala masurata a imobilului = 91 mp
Suprafata din act = 91 mp

Executant Mihai Mihail (nume, prenume)

Confirm document



Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral.

Semnat digital de Gabriel Moldovianu

mpila BCPI Roman

Data: 03.02.

Mihai Mihailcut

S.C. MUNICIPAL LOCATO-SERV S.A. Roman

Sr. STEFAN CEL MARE nr. 259A, jud. Iasi, cod. 55501A
Reg. Com. 127/314/2009 C.U. RO 255725
B.C.R. Roman RO-BRNCB019808NE1800
Telefon 02357-2780

CONTRACT DE INCHIRIE

Numarul contractului este 2012

R.M.A.

Intre

S.C. MUNICIPAL LOCATO-SERV S.A. cu sediul in localitatea Roman, str. Stefan cel Mare nr. 259A, jud. Iasi, inregistrata la Registrul Unic sub nr. 127/314/2009 cod unic de inregistrare R. 535725, cont RO51BNCB019808NE180016310001 deschis la B.C.R. reprezentata de DAMASCIN VASILE CONSTANTIN avand functia de DIRECTOR GENERAL si de MIHALCUT MONICA in calitate de proprietar.

2. DL (nr) 2012 cu continutul in loc ROMANI

str. Stefan cel Mare nr. 259A jud. Iasi avand dreptul de proprietate legitimitat cu buletinul nr. 123456789 seria 1234 nr. 5678 data de 12.12.2012

la data de 12.12.2012 in calitate de locatar a intervenit personal contract de inchiriere

Art. 1. Prinul in calitate de proprietar inchiriază pe alături în talaz de chirias, la adresa locului situat în localitatea Roman, str.

el ap. nr. 259A jud. Iasi, compusa din 2 camere in suprafata de 20 m.p., dependente in suprafata de 5 m.p. si 1 m.p. curte si gradina, folosite in exclusivitate si in p. folosite in comun, conform anexelor care face parte integranta din prezentul contract.

Art. 2. Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de titularul contractului de inchiriere si membrii familiei sale, care sunt mentionati in anexa nr. 1.

Art. 3. Locuinta descrisa la art. 1 se preda cu instalatiile, inventarul prevazute in procesul verbal de predare-primire incheiat intre cele doua parti, care face parte integranta din prezentul contract.

Art. 4. Termenul de inchiriere este de 5 ani, cu incepere de la data de 12.12.2012 până la data de 12.12.2017

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

Cap. II. Chiria aferenta locuintei ce face obiectul contractului

Art. 5. Chiria lunara este de 100 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale, Legea nr. 241-2001 si HG 310/2007, conform fisei de calcul.

Art. 6. Chiria se datoreaza de la data de 10 si se achita lunar, in contul proprietarului, in 1 deschis la B.C.R. la solicitarea scrisa a titularului contractului sau la casieria unitatii, pana la data de 10 a fiecarei luni, pentru luna in curs.

Handwritten notes and signatures:
1003.2012
12.12.2012

Art. 7. Pe durata închirierii cuantumul chiriei se va modifica conform dispozitiilor legale. Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chiriasului.

Art. 8. Neplata la termen a cuantumului chiriei (conf. art. 6) atrage o penalizare în cuantum egal cu cea pentru neplata datoriilor fata de bugetul de stat, penalizare pentru care se calculează pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibila, fara ca majorarea sa poata depasi totalul chiriei restante.

Cap. III. Obligatiile partilor privind folosirea si intretinerea spatiilor care fac obiectul contractului

Art. 9.

a.) Proprietarul se obliga:

- sa predea locuinta în stare de folosinta;
- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea în stare de siguranta, în exploatare si functionalitate a cladirii pe toata durata închirierii locuintei;
- sa intretina în bune conditii elementele structurii de rezistenta a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, imprejuriri, pavimente, scari exterioare), precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);

b.) Chiriasul se obliga:

- sa efectueze lucrarile de intretinere, reparatiile sau înlocuirea elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;
- sa repare sau sa înlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna ca urmare a folosirii necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt în interiorul sau în exteriorul cladirii, daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunei cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;
- sa asigure curatenia si igienizarea în interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata durata contractului de inchiriere;
- sa comunice proprietarului orice modificare a venitului net lunar al familiei, în termen de 30 de zile de la data producerii, sub sanctiunea rezilierii contractului;
- sa predea proprietarului, la mutarea din locuinta, spatiul în stare de folosinta si cu obiectele de inventar trecute în procesul verbal de predare-primire, întocmit la data preluarii acestuia.
- sa achite contravaloarea serviciilor primite de la furnizori, precum si celelalte cheltuieli comune, la asociatia de proprietari/locatari în termen de 30 de zile de la afisarea acestora.

Cap. IV. Rezilierea contractului

Art. 10. Rezilierea contractului de inchiriere înainte de termenul stabilit se face la:

a) cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile într-un termen minim de 60 de zile;

b) cererea proprietarului atunci când:

- chiriasul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutiv;

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei LUNARE A LOCUINȚEI DEȚINUTĂ
DE CHIRIAȘUL

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tarif (lei/mp.)	Suma (col. 2 x col.3)
0		2		
1	Suprafața locuibilă și tariful de bază	31,92	0,84	26,81
2	Total I			
3	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol sau în mansardă acoperite direct sub acoperiș			
4	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă caldă, canal electricitate sau numai de una ori unele dintre acestea.		-10%	2,08
5	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construite din materiale inferioare ca: faianță, chirpici și lemn.			
6	Total II (rândurile 1-6)			24,13
7	Dependențele locuinței (bucătărie, cameră, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicineta, antreu, tindă, coridor, closetul din interiorul apartamentului, marchiza).	12,32	0,34	4,32
8	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logia, boxa, pivniță, beciul, spălătorie, uscătorie și alte dependențe în folosință exclusivă.			
9	Total III (rândurile 1-9)			28,45

Anexa nr. 5 la contractul de inchiriere incheiat la nr. 457 din data 16.05.2009 subscrisa de VIctor I si Ol

FISA DE CALCUL

pentru stabilirea chiriei **LOCUINTEI DE TINUTA**
DE CANTASUL Blanca Maria Meda

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suportata (mp.)	Tarif (lei/mp.)	Suma (col 2 x col 3)
0		2		4
1	Suportata locuibilă pe suprafața de bază	27,81	9,25	256,81
2	Total I			
3				26,81
4	Dependințele locuinței (bucătărie, cameră baie, debara, obiectiv vestibul, culoar, veranda, chineata, antriu, unda condus, fosele din împrejurimile apartamentului, marmiză)	12,82	9,34	119,72
5	Alte dependințe ale locuinței: terasă acoperită, logia, boxa pivniță, beciul, spațiul de uscat și alte dependințe în folosință exclusivă			
6	Total II (rândurile 1-5)			31,13
7	Curte și grădina aferente locuinței închiriate (cota parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal)	54	9,04	488,16
8	Total III (rândurile 1-7)			33,29
9	Modificarea chiriei de bază cu coeficientul stabilit de art. 26(2) din Legea nr. 241/2001.	33,29	2,5	83,23

2009 B

Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu aceasta h)

Nr.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere h)	Anul nașterii	Unitatea unde lucrează	Adresa unității	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
0	1	MAMA	3	4	5	6
1	HAZEGARIU MADA	FIU	1966			80
2	HAZEGARIU VASILE	SOA	1968			
3	HAZEGARIU CECILIA	FIU	1978			
4	HAZEGARIU FERDINAND	FIU	1986			
5	HAZEGARIU NICOLAE	FIU	1991			

PROPRIETAR
CHIRIAS

- a) Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri;
- b) Centrală, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire;
- c) În locuință în clădire, în curte, în stradă;
- d) Idem;
- e) Da sau nu;
- f) Da sau nu;
- g) Cameră, hol, oficiu, baie, bucatărie, vestibul, cameră W.C., debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șură, sopron etc.;
- h) Se completează cu membrii de familie;
- i) Sot, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților, întreținută de aceștia (tată, mamă, soacră, socru).

Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu aceasta h)

Nr.	Numele și prenumele	Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere h)	Anul nașterii	Unitatea unde lucrează	Adresa unității	Retribuția tarifară lunară, pensia sau venitul
0	1	MAMA	3	4	5	6
1	HAZEGARIU MADA	FIU	1966			
2	HAZEGARIU VASILE	SOA	1968			
3	HAZEGARIU CECILIA	FIU	1978			
4	HAZEGARIU FERDINAND	FIU	1986			
5	HAZEGARIU NICOLAE	FIU	1991			

PROPRIETAR
CHIRIAS

- a) Subsol, etaj, mansardă, alte niveluri;
- b) Centrală, sobe de gaze, alte mijloace de încălzire;
- c) În locuință în clădire, în curte, în stradă;
- d) Idem;
- e) Da sau nu;
- f) Da sau nu;
- g) Cameră, hol, oficiu, baie, bucatărie, vestibul, cameră W.C., debara, antreu, tindă, culoar, boxă, magazie, șură, sopron etc.;
- h) Se completează cu membrii de familie;
- i) Sot, soție, fiu, fiică, precum și părinții soților, întreținută de aceștia (tată, mamă, soacră, socru).

Anexa nr. 1 parte integrantă
din contractul de închiriere
înregistrat la nr. 155
din 1.03.2006

F I Ş A
SUPRAFEŢEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN:

municipiul (oraşul, comuna) ROMAŞA nr. 177 situaţia
sectorul A strada A. Arbore corpul 1
blocul 1 scara 1 apartamentul 1
a nivelul (etajul) a) 1 apă curentă c) da
incalzire b) da instalaţie electrică e) da
sanitarizare d) da
construite din materiale inferioare f) da

Date privind locuinţa închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii (g)	Suprafaţa (mp)	în folosinţă	
			Exclusivă	Comună
0	PAISAJUL		3	4
1	1 camera	20,42		
2	1 hol	5,30		
3	1 bucatarie	12,72		
Suprafaţa curţii şi grădini			54	

Anexa nr. 1 parte integrantă
din contractul de închiriere
înregistrat la nr. 151
din 17.05.2007

F I Ş A
SUPRAFEŢEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN:

municipiul (oraşul, comuna) ROMAŞA nr. 177 situaţia
sectorul A strada A. Arbore corpul 1
blocul 1 scara 1 apartamentul 1
a nivelul (etajul) a) 1 apă curentă c) da
incalzire b) da instalaţie electrică e) da
sanitarizare d) da
construite din materiale inferioare f) da

Date privind locuinţa închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii (g)	Suprafaţa (mp)	în folosinţă	
			Exclusivă	Comună
0	PAISAJUL		3	4
1	1 camera	20,42		
2	1 hol	5,30		
3	1 bucatarie	12,72		
Suprafaţa curţii şi grădini			54	



SC MUNICIPAL LOCATO SERV SA
Str. Ștefan cel Mare, nr. 259, Roman, jud. Neamț, cod 5550,
Reg. Com. : J27 /314/2009, Cod Fiscal : RO 25357255
Telefon / Fax 0233/742280, 0233/742210,
E-mail: municipallocato@yahoo.com; locatomunicipal@yahoo.com



ACT ADITIONAL Nr. 1 din data de 28.03.2014 la
CONTRACTUL DE INCHIRIERE
Nr. 451 din data de 14.05.2009.

Incheiat între :

S.C. MUNICIPAL LOCATO SERV S.A., cu sediul în Roman, str. Ștefan cel Mare nr.259 (C2), jud. Neamț, înregistrată la Camera de Comerț, sub J 27/314/2009, având cont de virament RO61RNCB0198108716310001 deschis la BCR Roman, CUI 25357255, reprezentată prin Director General, ing. Constantin Vasile Damaschin, în calitate de LOCATOR

și
DI/D-na HAZAPARIU MARIA, adresa din str. A. ARBORE, nr. 12 bl. --- sc. --- ap. --- municipiul Roman, județul Neamț, legitimat cu B.I / C.I seria NT Nr. 20155 CNP 2660520272637 eliberat de Romor la data de 2011 în calitate de LOCATAR

Având în vedere prevederile contractului de închiriere nr. 451 din data de 14.05.2009 prin prezentul Act adițional, părțile au convenit ca acest contract să se prelungească până la data de 31.05.2019

Chiria lunară stabilită este în sumă de 4225 lei/lună. 38 lei w+o3.2014

Celelalte mențiuni cuprinse în contract rămân în vigoare.

Prezentul act adițional a fost semnat în dublu exemplar de părțile contractante, având aceeași valoare fiecare.

LOCATOR

S.A.

LOCATAR,

CONTABIL ȘEF,
Ec. Monica Mihălcuț

BIROU LOCALITIV,
Sing. Tudor Samoilă

COMPARTIMENT JURIDIC,
Cons. Jur. Iulian Bucur

Anexa nr. 3 din contractul de închiriere nr. 451

PROCES - VERBAL
DE PREDARE - PRIMIRE A LOCUINȚEI

din strada A Arbore nr. 12 scara _____ (corp) _____ etaj _____
apart. _____ sector, municipiu ROMANI oraș, comuna _____ județul NEAMȚ

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. 451 din 14.05.2007
se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între societatea SC. MUNICIPAL LOCATO
prin reprezentantul său CHELARU DAN, având delegația nr. _____ din _____
care predă și Hospita Moria în calitate de chiriaș, care primește în folosință
locuința având încăperile de locuit, dependințele, curtea și grădina în folosință exclusivă și comună, așa cum
sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința, sunt următoarele:

a. - pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet etc.) _____

- în bună stare -

b. - ușile, ferestrele, (vopsitoriile, incuietorile, druckerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile etc.) _____

- în bună stare -

c. - instalația electrică, (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablourile electrice, globurile, candelabrele etc.) _____

- în bună stare -

d. - instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie etc.) _____

- Soba ferocata -

e. - instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, scaune și capace W.C., bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete etc.) _____

- Apă în curte

f. - altele neprevăzute mai sus (dulapuri de perete, mobilier aragaz, sobe metalice de gătit etc.) _____

- Instalație sanitara







3. Acest proces-verbal, s-a întocmit astăzi 14.05.2007 în dublu exemplar, din care unul
a fost predat chiriașului.

AM PREDAT,

Proprietar _____

AM PRIMIT,

Chiriaș _____

0	1	2	3	4
10	Curte și grădină aferentă locuinței închiriate (cotă parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal).	5h	0,04	2,16
	Total			30,61
11	Modificarea chiriei de bază cu coeficientul stabilit de art. 26(2) din Legea nr. 241/2001. Zona A	30,61	2	61,22
12	Total IV (rândurile 1-11)	X	X	61,22
13	Stabilirea chiriei în conformitate cu art. 31 din (Legea nr. 241/2001). HG 310/2008	X	X	18,10
	PROPRIETAR, 	CHIRIAȘ, 		
14	Diferența de chirie rezultată din reevaluarea ca urmare a modificărilor intervenite peste sau sub limita legală a venitului mediu lunar pe membru de familie sau cu privire la cotele de majorare ce se aplică la retribuirea sau pensia care a constituit baza de calcul a chiriei (de la 1 ... 01/01/2010)	39,61	2,10	81,53
15	Total chirie Zona B. HG 203/2009	125	15%	18,75
	PROPRIETAR, 	CHIRIAȘ, 		
16	idem rândul 14 (de la 1 13...) CU 01.01.2011			
17*	Total chirie CU 01.01.2011	271	15%	40,65
	PROPRIETAR, 	CHIRIAȘ, 		
	CU 01.07.2011	281	15%	30,15 lei

*) în caz de epuizare a spațiului, se poate continua pe o hârtie separată liniată cu rubrici necesare pe ambele pagini.



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604

Emitent: Cabinet primar
Nr. 42829 din 19.06.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unei locuințe în condițiile prevederilor Legii nr. 112/1995

Direcția Municipal Locato Roman administrează fondul locativ al Municipiului Roman, precum și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, art 6 din lege, prevede *”Dreptul de a cumpără apartamentul în care locuiesc, potrivit art.9 din lege, îl au numai chiriașii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.,,*

Prin adresa nr. 3631/27.10.2022, înregistrată la Primăria Roman cu nr. 78147/27.10.2022, Direcția Municipal Locato Roman ne transmite cererea doamnei Hazapariu Maria, titulară a contractului de închiriere, privind cumpărarea locuinței situată pe strada Aprodu Arbore nr. 17.

D-na Hazapariu Maria a locuit în acest apartament la data apariției Legii 112/1995, și figura ca titulară de contract.

Până la intrarea în vigoare a Noului Cod Civil, dobândirea dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale asupra unui imobil se înscriau în cartea funciară pe baza actului prin care s-au constituit ori s-au transmis în mod valabil.

După intrarea în vigoare a legii 287/2009 privind Codul Civil, înscrierea în cartea funciară a unui drept de proprietate se efectuează în baza înscrisului autentic notarial prin care a fost dobândit acest drept.

Cum în extrasul de Carte Funciară al imobilului pentru care s-a depus cererea de cumpărare figurează ca și proprietar Municipiul Roman, este necesară aprobarea vânzării acestuia de către Consiliul Local, urmând ca prețul vânzării să fie cel stabilit prin Rapoart de Evaluare întocmit de expert evaluator ANEVAR, cu privire la acest imobil.

Drept pentru care rugăm domnii consilieri să analizeze și să se pronunțe prin vot.

Inițiator
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604

**Emitent: Direcția Juridică și Administrare Publică - Birou Evidență Patrimoniu,
Direcția Economică
Nr. 43696 din 21.06.2023**

RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unei locuințe în
condițiile prevederilor Legii 112/1995**

Analizând referatul de aprobare și proiectul de hotărâre înaintate de domnul Leonard Achiriloaei, Primarul municipiului Roman, am constatat că acestea îndeplinesc condițiile de legalitate și oportunitate.

Din punct de vedere al oportunității:

Direcția Municipal Locato Roman administrează fondul locativ al Municipiului Roman, precum și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință.

Prin adresa nr. 3631/27.10.2022, înregistrată la Primăria Roman cu nr. 78147/27.10.2022, Direcția Municipal Locato Roman ne transmite cererea doamnei Hazapariu Maria, titulară a contractului de închiriere, privind cumpărarea locuinței situată pe strada Aprodu Arbore nr. 17.

Avand in vedere prevederile Legii nr.112/1995, d-na Hazapariu Maria, poate cumpără locuința, motivat de următoarele condiții prevăzute in lege:

-conform cu art. 6 din Normele Metodologice privind aplicarea Legii nr.112/1995 aprobate prin H.G nr.20/1996, acest drept il au doar persoanele care au calitatea de chiriaș si contract de inchiriere valabil la data apariției legii, respectiv la data de 29.11.1995;

„Art.6 .Dreptul de a cumpără apartamentul in care locuiesc ,potrivit art.9 din lege ,il au numai chiriașii care, avand un contract de inchiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării in vigoare a legii.,,

D-na Hazapariu Maria a locuit în acest apartament la data apariției Legii 112/1995, și figura ca titulară de contract.

Până la intrarea în vigoare a Noului Cod Civil, dobândirea dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale asupra unui imobil se înscriau în cartea funciară pe baza actului prin care s-au constituit ori s-au transmis în mod valabil.

După intrarea în vigoare a legii 287/2009 privind Codul Civil, înscrierea în cartea funciară a unui drept de proprietate se efectuează în baza înscrisului autentic notarial prin care a fost dobândit acest drept.

Cum în extrasul de Carte Funciară al imobilului pentru care s-a depus cererea de cumpărare figurează ca și proprietar Municipiul Roman, este necesară aprobarea vânzării acestuia de către Consiliul Local, urmând ca prețul vânzării să fie cel stabilit prin Raport de Evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, cu privire la acest imobil.

Din punct de vedere al legalității, competența legală de aprobare a vânzării aparține Consiliului Local Roman.

Sunt respectate:

-Legea nr. 112 din 25 noiembrie 1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;

-Hotărârea nr. 20 din 17 ianuarie 1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, Republicată;

-Legea nr. 10 din 8 februarie 2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Hotărârea Guvernului României nr. 250 din 7 martie 2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989;

- prevederile art. 129, lit. c), ale art. 129, alin. (6), lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind codul administrativ;

- prevederile art. 139, alin. (3), lit. ”g” și al art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ;

Față de cele prezentate apreciem proiectul ca legal și oportun.

**Director D.J.A.P.,
Camelia RUSU**

**Director economic,
Ciprian-Dorin ALEXANDRU**

**Întocmit,
Inspector B.E.P.A.P
Doinița RUGINOSU**