

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL NEAMȚ**  
**MUNICIPIUL ROMAN**  
**CONSILIUL LOCAL**  
**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**Nr. 101107 din 10.12.2024**

**privind aprobarea apartamentării unui imobil**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;**

Examinând referatul de aprobare nr. 101108 din 10.12.2024 înaintat de către Primarul Municipiului Roman – domnul Laurențiu-Dan Leoreanu, precum și raportul de specialitate nr. 101140 din 11.12.2024 întocmit de către Direcția Juridică și Administrație Publică;

Văzând avizul de legalitate nr. \_\_\_\_\_ din \_\_.12.2024 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul favorabil nr. \_\_ din \_\_.12.2024 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, precum și avizul favorabil nr. \_\_ din \_\_.12.2024 al Comisiei juridice;

Având în vedere:

Referatul de admitere - apartamentare și foaia colectivă a imobilului situat în Roman, str. Ștefan cel Mare, nr. 233, identificat prin CF 62373-C1 Roman, conform documentației cadastrale vizată de către OCPI NEAMȚ sub nr.58095/12.11.2024, întocmită de SC MULTICAD SRL;

- prevederile art. 23 și art. 24 din Legea nr. 7/1996 privind legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Art. 888 și art. 914 din Codul Civil;
- Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr.600/2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- Art.129 alin 2, lit c, alin 7 lit q ,alin 14 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificări și completări;

În temeiul dispozițiilor art. 139, alin 3, lit. ”e”, ale art. 140, alin. 1, precum și ale art. 196, alin. 1, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art. 1.** (1) Se însușește documentația cadastrală de apartamentare vizată de către OCPI NEAMȚ sub nr.58095/ 12.11.2024, conform **anexei**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă operațiunea de apartamentare a imobilului, înscris în CF nr.62373-C1, situat în Roman, str. Ștefan cel Mare, nr.233 , proprietate privată a municipiului Roman, după cum urmează:

1. **62373-C1-U1** situat în loc. Roman, str. Ștefan cel Mare, nr.233, ap.1, jud.Neamț, UAT Roman având suprafața utilă – **64.6** mp;
2. **62373-C1-U2** situat în loc. Roman, str. Ștefan cel Mare, nr.233, ap.2, jud.Neamț, UAT Roman având suprafața utilă – **78.3** mp;
3. **62373-C1-U3** situat în loc. Roman, str. Ștefan cel Mare, nr.233, ap.3 jud.Neamț, UAT Roman având suprafața utilă –**75.9**mp;
4. **62373-C1-U4** situat în loc. Roman, str. Ștefan cel Mare, nr.233, ap.4 , jud.Neamț, UAT Roman având suprafața utilă – **29** mp;

**Art. 2.** Primarul Municipiului Roman, prin aparatul de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri;

**Art. 3.** Secretarul general al municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

**INIȚIATOR,**  
**Primarul Municipiului Roman,**  
**Laurențiu-Dan LEOREANU**



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman  
Adresa: Strada Sucedava, nr. 148, Municipiul Roman, județul Neamț

Nr.cerere	58095
Ziua	12
Luna	11
Anul	2024

## REFERAT DE ADMITERE

(Apartamentare)

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

Domnului/Doamnei MUNICIPIUL ROMAN  
Domiciliul Loc. Roman, Piata ROMAN VODA, Nr. 1, Jud. Neamț

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **58095** din data **12-11-2024**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Roman, Str ȘTEFAN CEL MARE, Nr. 233, Jud. Neamț, UAT Roman avand numarul cadastral 62373-C1 a fost dezmembrat in urmatoarele unitati individuale:

- 1) **62373-C1-U1** situat in Loc. Roman, Str ȘTEFAN CEL MARE, Nr. 233, Ap. 1, Jud. Neamț, UAT Roman avand suprafata utila 64.6 mp;
- 2) **62373-C1-U2** situat in Loc. Roman, Str ȘTEFAN CEL MARE, Ap. 2, Jud. Neamț, UAT Roman avand suprafata utila 78.3 mp;
- 3) **62373-C1-U3** situat in Loc. Roman, Str ȘTEFAN CEL MARE, Nr. 233, Ap. 3, Jud. Neamț, UAT Roman avand suprafata utila 75.9 mp;
- 4) **62373-C1-U4** situat in Loc. Roman, Str ȘTEFAN CEL MARE, Nr. 233, Ap. 4, Jud. Neamț, UAT Roman avand suprafata utila 29 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI NEAMT la data: 14-11-2024.

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

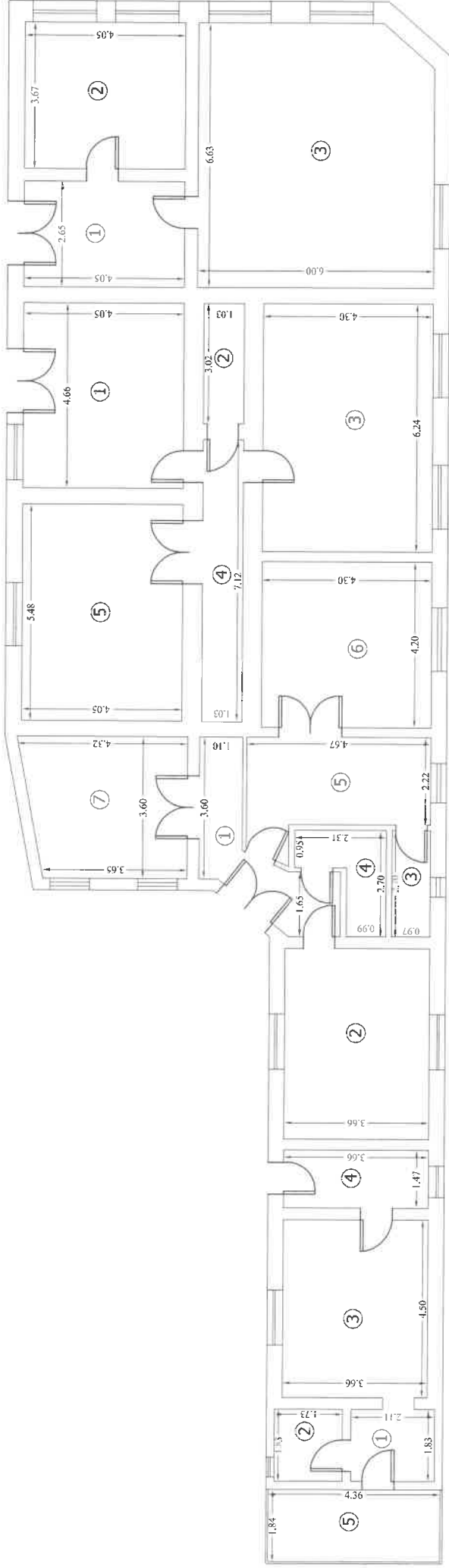
Inspector  
Andreea Apetrei

# RELEVUL CU PROPUNEREA DE APARTAMENTARE

Anexa Nr.17

Scara 1 : 100

Numarul cadastral al terenului 62373 Carte Funciara colectiva nr. 62373-C1	Suprafata masurata a imobilului (mp) 370	Adresa imobilului Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, Nr.233, Judetul Neamt Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Roman
---	---	---



Apartmentare imobil

Nr. cad	Situatia actuala (inainte de apartamentare)		Situatia viitoare (dupa apartamentare)	
	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Suprafata CPT (mp)	Categoria de folosinta
62373	370	Cc	116.9	Cc
		Terenul se afla in intravilan		
<b>Total</b>	<b>370</b>		<b>370</b>	

Executant: GIURGILIA N.Gelu  
 Autorizatie Cat.A, Seria RO-B-F, Nr. 0167  
 Confirm executarea masuratorilor la teren,  
 corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si  
 corespondenta acestuia cu realitatea din teren

**Gelu**  
 Semnat digital  
 de Gelu Giurgilia  
 Data: 2024.11.12  
**Giurgilia** 09:46:35 +02'00'

Inspector

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

**Apetrei**  
**Andreea**

Semnat digital  
 de Apetrei  
 Andreea

04.11.2024

CM

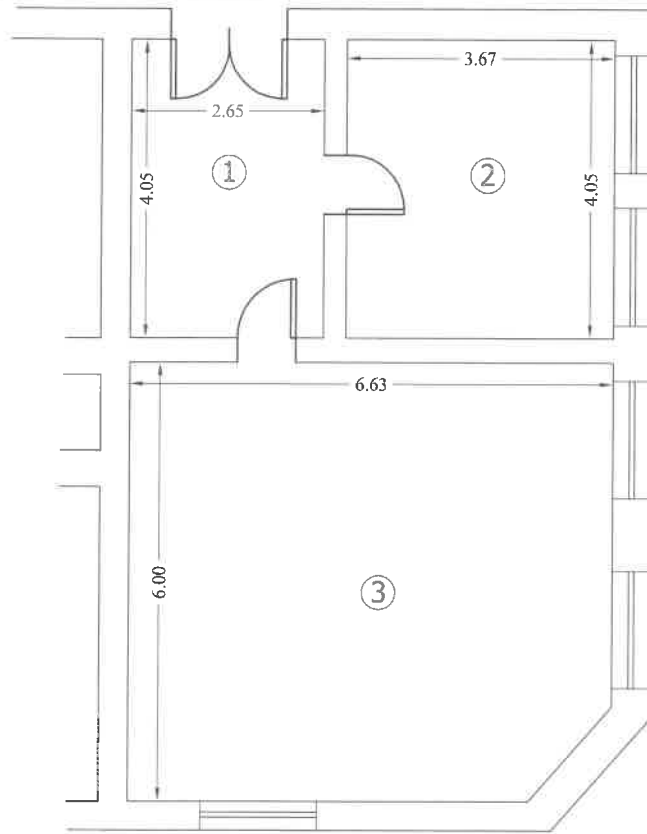
Stampila BCPT

# RELEVU APARTAMENT

Anexa Nr.18

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului		Adresa Imobilului	
62373		Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, Nr.233, Apartament 1, Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	62373-C1	UAT	Roman
Cod unitate individuala (UI)	U1	CF individuala	62373-C1-U1



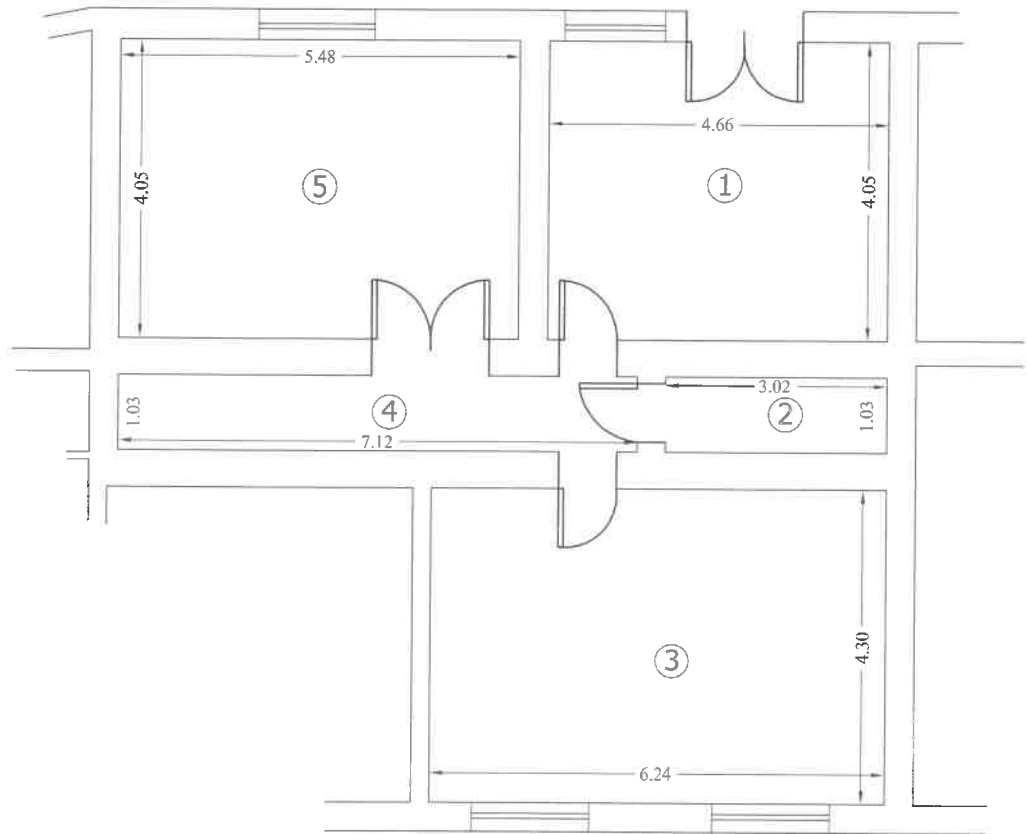
Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Bucatarie	10.7
2	Dormitor	14.9
3	Sufragerie	39.0
Suprafata Utila = 64.6 mp Nota CPC = 20.1 mp Nota CPT = 96.5 mp		
Executant: GIURGILA N. Gelu		Data
Autorizatie Cat.A, Seria RO-B-F, Nr. 0167		04.11.2024
<b>Gelu Giurgila</b>	Semnat digital de Gelu Giurgila Data: 2024.11.12 09:46:50 +02'00'	
Receptionat		Data
<b>Apetrei Andreea</b>	Semnat digital de Apetrei Andreea	

# RELEVU APARTAMENT

Anexa Nr.18

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului		Adresa Imobilului	
62373		Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, Nr.233, Apartament 2, Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	62373-C1	UAT	Roman
Cod unitate individuala (UI)	U2	CF individuala	62373-C1-U2



Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila ( mp )
1	Bucatarie	18.9
2	Baie	3.1
3	Dormitor	26.8
4	Hol	7.3
5	Dormitor	22.2

Suprafata Utila = 78.3 mp  
 Nota CPC = 24.4 mp  
 Nota CPT = 116.9 mp

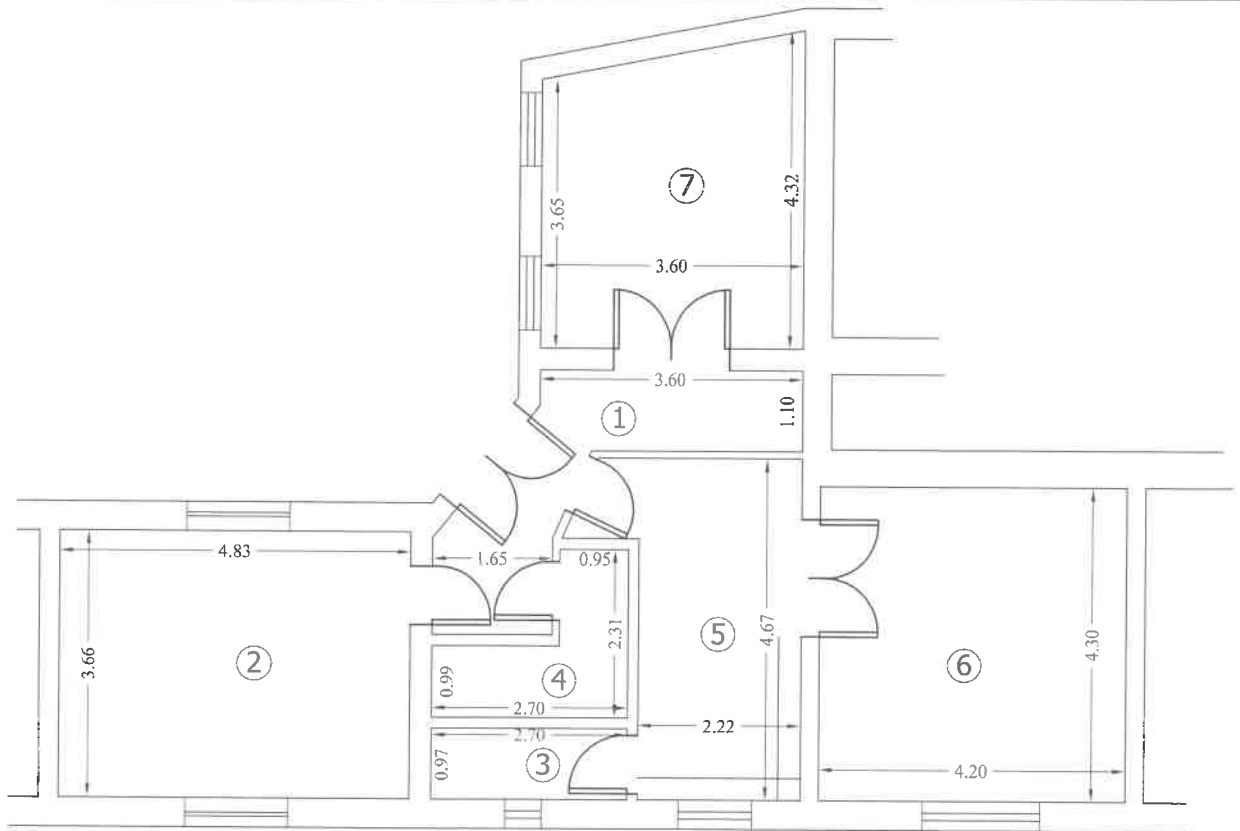
Executant: GIURGILA N. Gelu	Data
Autorizatie Cat.A, Seria RO-B-F, Nr. 0167	04.11.2024
<p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">Gelu Giurgila</p> <p style="font-size: 0.8em;">Semnat digital de Gelu Giurgila Data: 2024.11.12 09:47:04 +02'00'</p>	
Receptionat	Data
<p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold;">Apetrei Andreea</p> <p style="font-size: 0.8em;">Semnat digital de Apetrei Andreea</p>	

# RELEVU APARTAMENT

Anexa Nr.18

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului		Adresa Imobilului	
62373		Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, Nr.233, Apartament 3, Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	62373-C1	UAT	Roman
Cod unitate individuala (UI)	U3	CF individuala	62373-C1-U3



Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila ( mp )
1	Hol	8.0
2	Dormitor	17.7
3	Baie	2.6
4	Debara	3.9
5	Bucatarie	11.3
6	Dormitor	18.1
7	Dormitor	14.3

Suprafata Utila = 75.9 mp  
 Nota CPC = 23.7 mp  
 Nota CPT = 113.3 mp

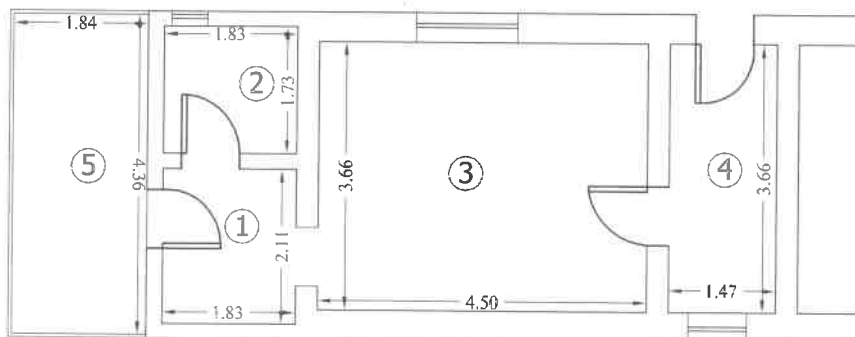
Executant: GIURGILA N. Gelu	Data
Autorizatie Cat.A, Seria RO-B-F, Nr. 0167	04.11.2024
<h2 style="margin: 0;">Gelu Giurgila</h2> <p style="margin: 0;">Semnat digital de Gelu Giurgila                  Data: 2024.11.12                  09:47:18 +02'00'</p>	
Receptionat	Data
<h2 style="margin: 0;">Apetrei Andreea</h2> <p style="margin: 0;">Semnat digital de Apetrei Andreea</p>	

# RELEVU APARTAMENT

Anexa Nr.18

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului		Adresa Imobilului	
62373		Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, Nr.233, Apartament 4, Judetul Neamt	
Carte Funciara colectiva nr.	62373-C1	UAT	Roman
Cod unitate individuala (UI)	U4	CF individuala	62373-C1-U4



Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila ( mp )
1	Hol	3.9
2	Baie	3.2
3	Dormitor	16.5
4	Bucatarie	5.4
Suprafata Utila = 29.0 mp Nota CPC = 9.0 mp Nota CPT = 43.3 mp		
5	Terasa	8.0
Suprafata Totala = 37.0 mp		
Executant: GIURGILA N. Gelu		Data
Autorizatie Cat.A, Seria RO-B-F, Nr. 0167  <div style="font-size: 24px; font-weight: bold; display: inline-block;">Gelu</div> <div style="font-size: 24px; font-weight: bold; display: inline-block;">Giurgila</div>		04.11.2024  Semnat digital de Gelu Giurgila Data: 2024.11.12 09:47:33 +02'00'
Receptionat		Data
Apetrei Andreea		Semnat digital de Apetrei Andreea



## Foaia colectivă

Carte Funciară nr. 62373-C1 - U.A.T. Roman  
Descrierea condominiului: Casa (P) construită în anul 1935, cu suprafața construită desfășurată de 325 mp  
Adresa: Municipiul Roman, Strada Stefan cel Mare, Nr.233, Județul Neamț  
Nr. Cadastral: 62373  
Suprafață teren: 370 mp

Nr. tronson	Scară	Nivel	Nr. apartament / spațiu cu altă destinație	Cod Unitate Individuală (UI)	Nr. CF individuală	Suprafața utilă UI - Suap (mp)	Cotă parte indiviză din părțile comune aferente UI (Cpc)	Cotă parte teren aferent UI (Cpt)	Observații
---		P	1	U1	62373-C1-U1	64.6	20.1	96.5	Apartment 1
		P	2	U2	62373-C1-U2	78.3	24.4	116.9	Apartment 2
	---	P	3	U3	62373-C1-U3	75.9	23.7	113.3	Apartment 3
		P	4	U4	62373-C1-U4	29.0	9.0	43.3	Apartment 4
						247.8	77.2	370	
TOTAL									

Descriere părți comune indivize:

pod, acoperiș, terenul construit și neconstruit.

Întocmit: **GIURGILĂ N. Gelu**

Autorizație Cat. A, Seria RO-B-F, Nr. 0167

**Gelu**Semnat digital de  
Gelu GiurgilaData: 2024.11.12  
09:47:51 +02'00'**Giurgila**Semnat digital de  
Apetrei  
AndreeaSemnat digital de  
Apetrei Andreea

Data: 04.11.2024

**NOTĂ:**

se completează de către inspector / registrator

- în cazul în care cotele părți comune nu sunt înscrise în actele de proprietate, acestea se vor calcula pentru fiecare UI, astfel:  
• pentru construcție:

$Cpc = Suap / Suap \times STPC$ , unde: Cpc - cota parte indiviză de proprietate reprezintă raportul dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință și suma suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință din condominiu.  
Suap - suprafața utilă UI; Stuaap - suma suprafețelor utile ale tuturor UI.

• pentru teren:

$Cpt = Suap / Suap \times St$ , unde: Cpt - cota parte teren aferent fiecărui UI; St - suprafața totală de teren aferent construcției;

- procedura de calcul a cotelor părți indivize, aferente UI are la bază prevederile normelor metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007, cu modificările și completările ulterioare;

- suprafața utilă a apartamentului (Suap) este definită conform Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În vederea determinării cotelor aferente apartamentelor s-au calculat CPC și CPT astfel:

**Apartment 1**

St - suprafața construită (teren)	370
STc - suprafața desfășurată	325
STUAP - totalul suprafețelor utile	247.8
Suap - suprafața utilă a apartamentului	64.6
STPC - suprafața comună a clădirii ( $STPC = STc - Suap$ )	77.2
$CPC = Suap / STUAP \times STPC$	20.1
$CPT = Suap / STUAP \times St$	96.5

**Apartment 2**

St - suprafața construită (teren)	370
STc - suprafața desfășurată	325
STUAP - totalul suprafețelor utile	247.8
Suap - suprafața utilă a apartamentului	78.3
STPC - suprafața comună a clădirii ( $STPC = STc - Suap$ )	77.2
$CPC = Suap / STUAP \times STPC$	24.4
$CPT = Suap / STUAP \times St$	116.9

Semnat digital  
de Gelu Giurgila  
Data:

**Gelu**

**Giurgila**

2024.11.12  
09:48:02 +02'00'

### Apartment 3

St - suprafața construită (teren)	370
STc - suprafața desfășurată	325
STUAP - totalul suprafețelor utile	247.8
Suap - suprafața utilă a apartamentului	75.9
STPC - suprafața comună a clădirii ( STPC = STc – Suap)	77.2
CPC = Suap / STUAP x STPC	23.7
CPT = Suap / STUAP x St	113.3

### Apartment 4

St - suprafața construită (teren)	370
STc - suprafața desfășurată	325
STUAP - totalul suprafețelor utile	247.8
Suap - suprafața utilă a apartamentului	29.0
STPC - suprafața comună a clădirii ( STPC = STc – Suap)	77.2
CPC = Suap / STUAP x STPC	9.0
CPT = Suap / STUAP x St	43.3



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1      [www.primariaroman.ro](http://www.primariaroman.ro)  
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650  
Fax. 0233.741.604



---

Emitent: CABINET PRIMAR

Nr. 101108 din 10.12.2024

E-mail: [primar@primariaroman.ro](mailto:primar@primariaroman.ro)

---

## REFERAT DE APROBARE

### la proiectul de hotărâre privind aprobarea apartamentării unui imobil

În vederea soluționării cererii de cumpărare a d-lui Codreanu Ioan pentru imobilul situat în Roman, str Ștefan cel Mare, nr. 233, imobil ce se află în proprietatea municipiului Roman, au fost necesare demararea unor proceduri pentru a putea fi finalizat contractul de vânzare cumpărare autentic.

Prima etapă în inițiere a măsurilor pentru întocmirea documentației cadastrale a fost inventarierea imobilului și asigurarea obligatorie a acestuia prin achiziția unei polițe de asigurare.

A doua etapă a fost cadastrarea și înscrierea în Cartea Funciară a întregului imobil, clădire și dependințe împreună cu terenul aferent acestuia.

A treia etapă a fost operațiunea de dezmembrare care s-a realizat conform actului de dezmembrare nr. 711 din 10.10.2024.

Pentru continuarea procedurii este necesară apartamentarea fiecărei unități individuale locative și stabilirea cotelor părți pentru fiecare apartament, precum și înscrierea acestora în Cartea Funciară.

În acest scop, supun aprobării Consiliului Local efectuarea operațiunilor cadastrale de apartamentare pentru proprietatea municipiului Roman, după cum urmează:

1. **62373-C1-U1** situat în loc. Roman, str. Ștefan cel Mare, nr.233, ap.1, jud.Neamț, UAT Roman având suprafața utilă – **64.6** mp;
2. **62373-C1-U2** situat în loc. Roman, str. Ștefan cel Mare, nr.233, ap.2, jud.Neamț, UAT Roman având suprafața utilă – **78.3** mp;
3. **62373-C1-U3** situat în loc. Roman, str. Ștefan cel Mare, nr.233, ap.3 jud.Neamț, UAT Roman având suprafața utilă – **75.9**mp;
4. **62373-C1-U4** situat în loc. Roman, str. Ștefan cel Mare, nr.233, ap.4 , jud.Neamț, UAT Roman având suprafața utilă – **29** mp;

Operațiunile de cadastru se vor concretiza în acte notariale care se vor intabula în Cartea Funciară Roman.

Prezentul referat de aprobare, însoțit de proiectul de hotărâre va fi transmis către Direcția juridică și administrație publică în vederea întocmirii raportului de specialitate.

Față de cele prezentate, rugăm domnii consilieri să se pronunțe prin vot.

**INIȚIATOR,**  
**Primarul Municipiului Roman,**  
**Laurențiu-Dan LEOREANU**



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

[www.primariaroman.ro](http://www.primariaroman.ro)

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604, E-mail: [primaria@primariaroman.ro](mailto:primaria@primariaroman.ro)



---

Emitent: Direcția Juridică și Administrație Publică  
Nr. 101140 din 11.12.2024

---

## RAPORT DE SPECIALITATE

### la proiectul de hotărâre privind aprobarea apartamentării unui imobil

Analizând referatul de aprobare și proiectul de hotărâre înaintate de domnul Laurențiu-Dan Leoreanu - Primarul municipiului Roman, am constatat că acestea îndeplinesc condițiile de legalitate și oportunitate.

#### Din punct de vedere al oportunității:

În vederea soluționării cererii de cumpărare a domnului Codreanu Ioan pentru imobilul situat în mun. Roman, str. Ștefan cel Mare, nr. 233, imobil ce se află în proprietatea municipiului Roman, au fost necesare demararea unor proceduri pentru a putea fi finalizat contractul de vânzare cumpărare autentic.

Prima etapă în inițierea măsurilor pentru întocmirea documentației cadastrale a fost inventarierea imobilului și asigurarea obligatorie a acestuia prin achiziția unei polițe de asigurare.

A doua etapă a fost cadastrarea și înscrierea în Cartea Funciară a întregului imobil, clădire și dependințe împreună cu terenul aferent acestuia.

A treia etapă a fost operațiunea de dezmembrare care s-a realizat conform actului de dezmembrare nr. 711 din 10.10.2024.

Pentru continuarea procedurii este necesară apartamentarea fiecărei unități individuale locative și stabilirea cotelor părți pentru fiecare apartament, precum și înscrierea acestora în Cartea Funciară.

În acest scop, supun aprobării Consiliului Local efectuarea operațiunilor cadastrale de apartamentare pentru proprietatea municipiului Roman, după cum urmează:

1. **62373-C1-U1** situat în loc. Roman, str. Ștefan cel Mare, nr.233, ap.1, jud.Neamț, UAT Roman având suprafața utilă – **64.6** mp;
2. **62373-C1-U2** situat în loc. Roman, str. Ștefan cel Mare, nr.233, ap.2, jud.Neamț, UAT Roman având suprafața utilă – **78.3** mp;
3. **62373-C1-U3** situat în loc. Roman, str. Ștefan cel Mare, nr.233, ap.3 jud.Neamț, UAT Roman având suprafața utilă –**75.9**mp;
4. **62373-C1-U4** situat în loc. Roman, str. Ștefan cel Mare, nr.233, ap.4 , jud.Neamț, UAT Roman având suprafața utilă – **29** mp;

Operațiunile de cadastru se vor concretiza în acte notariale care se vor intabula în Cartea Funciară Roman.

Considerăm că toate aceste operațiuni sunt necesare și oportune și se vor efectua în interesul realizării obiectivelor propuse .

**Din punct de vedere al legalității.**

- prevederile art. 23 și art. 24 din Legea nr. 7/1996 privind legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Art. 888 și art. 914 din Codul Civil;
- Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr.600/2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;
- Art.129 alin 2, lit c, alin 7 lit q ,alin 14 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificări și completări;

În temeiul dispozițiilor art. 133, alin. 2, lit. „c” și alin. 7, lit „c”, ale art. 139, alin 3, lit. ”e”, ale art. 140, alin. 1, precum și ale art. 196, alin. 1, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Având în vedere cele expuse mai sus, apreciem că proiectul îndeplinește toate condițiile de oportunitate, necesitate și legalitate pentru a fi supus aprobării în Consiliul Local Roman.

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

**Compartiment Evidență Patrimoniu,  
Petruța Balan**