

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. 14254 din 18.02.2025

privind aprobarea vânzării unei locuințe în condițiile prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN

Examinând referatul de aprobare nr. 14256 din 18.02.2025 înaintat de către domnul Laurențiu-Dan Leoreanu - Primarul Municipiului Roman, precum și raportul comun de specialitate nr. 14477 din 19.02.2025 întocmit de către Direcția Juridică și Administrație Publică – Compartiment Evidență Patrimoniu și Direcția Economică și Resurse Umane;

Văzând avizul de legalitate nr. ____ din __.02.2025 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul favorabil nr. ____ din __.02.2025 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, precum și avizul favorabil nr. ____ din __.02.2025 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;

-Sentința Civilă nr. 2357/27.10.2022 pronunțată de Judecătoria Roman în dosarul nr. 552/32/2021, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 1192/01.11.2023 a Tribunalului Neamț;

-art.. 16 și art. 18 din Hotărârea nr. 20/1996 pentru aprobarea normelor metodologice privind aplicarea Legii 112/1995;

- 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 însușește Fișa tehnică de calcul privind valoarea locuinței situate în mun. Roman, str. Ștefan cel Mare nr. 233, întocmită în conformitate cu prevederile art. 16 și ale art. 18 din Hotărârea nr. 20/1996 pentru aprobarea normelor metodologice privind aplicarea Legii 112/1995, conform **anexei** la prezenta hotărâre;

Art. 2. Se aprobă vânzarea directă cu plata integrală, către domnul **Codreanu Ioan**, a imobilului cu destinația de locuință, situat în municipiul Roman, str. Ștefan cel Mare nr. 233, compus din 3(trei) camere și dependințe, având regim de înălțime P, în suprafață utilă de 75,90 mp, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Roman nr. 62373-C1-U3, având numărul cadastral 62373-C1-U3.

Art. 3. Terenul aferent locuinței în suprafață de 113,30 mp, cotă parte indiviză din totalul de 370,00 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 prin Legea nr. 87/2020;

Art. 4. Se aprobă prețul vânzării în sumă totală de **108.112 lei** fără TVA, conform Fișei tehnice de calcul privind valoarea locuinței situate în mun. Roman, str. Ștefan cel Mare nr. 233, întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr.112/1995, anexei la prezenta hotărâre;

Art. 5. Comisionul de 1% se adaugă valorii stabilite prin Fișa tehnică și de calcul, și se va include în prețul de vânzare al locuinței, constituind venit al Primăriei Municipiul Roman și se va achita odată cu plata integrală a locuinței.

Art. 6. 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. 7. Direcția Juridică și Administrație Publică și Direcția Economică și resurse umane, vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre;

Art. 8. Hotărârea se va comunica, potrivit legii, prin grija secretarului general al municipiului, persoanelor și autorităților interesate.

Inițiator
Primarul Municipiului Roman,
Laurențiu-Dan LEOREANU

FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL
pentru locuința strada Ștefan cel Mare nr. 233
CF 62373-C1-U3

FIȘA TEHNICĂ ȘI DE CALCUL

pentru locuințele și anexele aferente, aflate în proprietatea statului, altele decât cele executate din fondurile statului sau prin sprijinul statului cu credite și execuție.

Locuința din clădirea situată în str. Ștefan cel Mare nr. 233, municipiul, Roman, județul Neamț

I. Caracteristicile locuinței

1. Structura de rezistență a clădirii în care este situată locuința și descrierea elementelor de construcții și instalații:

- fundație de piatra, stare –satisfăcătoare
- zidărie de caramida, stare – satisfăcătoare
- șarpantă de lemn, stare – satisfăcătoare
- învelitoare din tabla, stare - buna

- planșee de lemn, stare – satisfăcătoare
- tâmplărie exterioară din lemn, stare - satisfăcătoare
- tâmplărie interioară din lemn , stare – satisfăcătoare
- tencuieli exterioare obișnuite, stare – satisfăcătoare
- vopsitorii obișnuite, stare -bună
- pardoseli calde –dușumea de scîndură , stare - satisfăcătoare
- instalații sanitare –apa in curte
- instalații electrice –da
- instalații de încălzire –soba metal cu lemne, stare -bună

Față de elementele de mai sus, starea locuinței este satisfacatoare, cu un grad de finisaj inferior.

2. Numărul de niveluri ale clădirii –*parter*.
3. Numărul de locuințe din cadrul clădirii –*1(una)*.
4. Nivelul la care este situată locuința pentru care se acordă despăgubiri –*parter*.
5. Numărul de camere ale locuinței –*trei(3) camere si dependinte*

6. Sistemul de încălzire a locuinței (centrală de zonă sau termoficare, centrală termică proprie care deservește exclusiv această clădire, cu gaze la sobe, sobe cu lemne) –*sobe cu lemne* .

7. Vechimea clădirii în ani – *116 ani*

8. Tipul locuinței (Decretul nr. 256/1984 - anexa nr. 4, tabelul nr. 1, poziția nr. 1) –*cladire cu pereți din zidărie de cărămidă piatră sau înlocuitori, planșee si sarpanta din lemn, având instalații sanitare, electrice și încălzire cu sobe cu combustibil solid.*

9. Relevee anexate – da;

II. Suprafețele locuinței

1. Suprafața utilă :75,90 mp
2. Suprafața utilă a camerei de serviciu situate la subsol, la demisol sau la mansardă –nu este cazul.
3. Suprafața utilă a pivniței de la subsol, în folosința exclusivă a locuinței – nu este cazul
4. Suprafața utilă a terasei, rezultată din retragerea din gabarit – nu este cazul.
5. Suprafața utilă a garajului – nu este cazul.
6. Construcții anexe-nu este cazul

III. Evaluarea locuinței

1. Valoarea de înlocuire a locuinței

(cost/mp, corespunzător tipului construcției, regimului de înălțime și gradului de finisaj, superior sau inferior, prevăzut în tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984)

75,90 mp x 2060 lei/mp = 156.354 lei

Total valoare: 156.354 lei

2. Valoarea de înlocuire a anexelor

-nu este cazul

TOTAL CAP. I - LOCUINȚE ȘI DEPENDINȚE: 156.354 lei

Se adaugă sau se scade, pentru existența sau lipsa unor instalații ori elemente de construcții (tabelul nr. 2 din anexa nr. 4 la Decretul în 256/1984).

A. Se adaugă:

- încălzire centrală

..... mp x lei/mp = lei

- construcția și echipamentul centralei termice

..... mp x lei/mp = lei

- încălzire cu gaze la sobe

..... mp x lei/mp = lei

- obloane

..... mp x lei/mp = lei

- valoarea elementelor deosebite ce depășesc caracteristicile gradului de finisaj superior, evaluată pe bază de deviz de către specialiști: lei.

B. Se scad:

- învelitoare de carton bitumat, șită, șindrilă, stuf sau paie

----- mp x ----- lei/mp = ----- lei

- lipsa unor instalații:

- cadă de baie 3740 lei/locuință = 3740 lei

- lavoar 1445 lei/locuință = 0,000 lei

- chiuvetă bucătărie 1445 lei/locuință = 0,000 lei

- WC 1445 lei/locuință = 0,0000 lei

- lipsa tencuielilor exterioare

..... mp x lei/mp = lei

- lipsa fundațiilor

..... mp x lei/mp = lei

- pardoseli de pământ

..... mp x lei/mp = lei

TOTAL CAP. II - LOCUINȚE ȘI DEPENDINȚE: 152.614 lei

3. Corecția de nivel

(tabelul nr. 9 din anexa nr. 2 la Decretul nr. 93/1977)

..... lei x = lei

TOTAL: 152.614 lei

4. Aplicarea coeficientului de uzură în timp (tabelul nr. 3 din anexa nr. 2 la Decretul nr. 93/1977)

152.614 lei x 0,40 = 61.045,60 lei

5. Cotă-parte lift

..... lei x = lei

TOTAL CAP. III: 61.045,60 lei

IV. Valoarea lucrărilor de artă și a ornamentelor

Evaluate de specialiști - se va anexa modul de calcul- nu este cazul;

TOTAL CAP. IV: 61.045,60 lei

TOTAL EVALUARE CAP. V: 61.045,60 lei ROL, respectiv 6,10456 lei RON

Această valoare se aduce la zi la data întocmirii raportului, înmulțind-o cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete pe economie, comunicat de Institutul de Statistică, în cazul nostru acesta fiind de **17710,03** pentru septembrie 2024.

6,10456 x 17710,03 = 108.111,94 lei , rotunjit-108.112 lei

Valoare vânzare locuință strada Ștefan cel Mare nr. 233,

Suprafata utila locuință- 75,90 mp: 108.112 lei



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. 14256 din 18.02.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării unei locuințe în condițiile prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului

Ca urmare a Sentinței Civile nr. 2357/27.10.2022 pronunțată de Judecătoria Roman în dosarul nr. 552/32/2021, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 1192/01.11.2023 a Tribunalului Neamț, suntem obligați la încheierea contractului de vânzare cumpărare a imobilului situat în strada Ștefan cel Mare nr. 233, în favoarea domnului Codreanu Ioan.

Prin cererea nr. 8926/05.02.2024, domnul Codreanu Ioan solicită cumpararea locuinței situate pe str. Ștefan cel Mare nr.233, ca urmare a Sentinței Civile nr. 2357/27.10.2022 pronunțată de Judecătoria Roman în dosarul nr. 552/32/2021, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 1192/01.11.2023 a Tribunalului Neamț;

Fișa tehnică de calcul privind stabilirea prețului locuinței s-a întocmit potrivit prevederilor art. 16 și ale art. 18 din Normele Metodologice privind aplicarea Legii nr.112/1995, anexă la prezentul proiect de hotărâre.

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia cu respectarea prevederilor Legii nr.112/1995 și ale HG.20/1996- republicată.

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 nr. 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 proprietar Municipiul Roman, este necesară aprobarea vânzării acestuia de către Consiliul Local.

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

Inițiator
Primarul Municipiului Roman,
Laurențiu – Dan LEOREANU



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 - Compartiment Evidență Patrimoniu, Direcția Economică și resurse umane
Nr. 14477 din 19.02.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării unei locuințe în condițiile prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului

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:

Ca urmare a Sentinței Civile nr. 2357/27.10.2022 pronunțată de Judecătoria Roman în dosarul nr. 552/32/2021, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 1192/01.11.2023 a Tribunalului Neamț, suntem obligați la încheierea contractului de vânzare cumpărare a imobilului situat în strada Ștefan cel Mare nr. 233, în favoarea domnului Codreanu Ioan.

Prin cererea nr. 8926/05.02.2024, domnul Codreanu Ioan solicită cumpararea locuinței situată pe str. Ștefan cel Mare nr.233, ca urmare a Sentinței Civile nr. 2357/27.10.2022 pronunțată de Judecătoria Roman în dosarul nr. 552/32/2021, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr. 1192/01.11.2023 a Tribunalului Neamț;

Calculul prețului locuinței s-a întocmit potrivit prevederilor art.16 și art. 18 din Normele Metodologice privind aplicarea Legii nr.112/1995 (în funcție de suprafață, existența sau inexistența unor instalații ori elemente de construcții, gradul de finisaje, nivelul la care este amplasată locuința, încadrarea în zonă, vechimea construcției,etc) și potrivit art. 31 din norme care prevede ca „ pentru stabilirea prețului de vânzare, după caz, nivelul prețurilor la data de 1 ianuarie 1990, determinat potrivit prezentelor norme metodologice, se înmulțește cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete pe economie din ultima luna a trimestrului anterior plății despăgubirii sau cumpărării locuinței, față de cele realizate în lunile ianuarie 1990 si februarie 1992.,,

La art.32 din lege se prevede:„Comisia Națională pentru Statistică, până cel

mai tarziu în a 23-a zi a lunii următoare ultimei luni a trimestrului expirat, va da publicității coeficienții de creștere a veniturilor salariale medii nete pe economie din ultima lună a trimestrului expirat față de lunile ianuarie 1990 și februarie 1992. Coeficienții publicați de Comisia Națională pentru Statistică se vor utiliza până la publicarea în trimestrul următor a noilor coeficienți”.

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia cu respectarea prevederilor Legii nr.112/1995 și ale HG.20/1996- republicată.

Cota parte din terenul aferent locuinței va face obiectul emiterii titlului de proprietate în condițiile art.27 alin.2(3) din Legea nr.18/1991 republicată, modificata cu Legea nr.87/2020.

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. (2) și al art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. 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**

**Director economic,
Ciprian-Dorin ALEXANDRU**

**Întocmit,
Doinița RUGINOSU**