



# 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: DIRECȚIA DE URBANISM, CADASTRU ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**

**Nr. 21479 din 05.03.2026**

**E-mail: \_\_\_\_\_**

---

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului de vânzare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Roman**

Văzând referatul de aprobare și proiectul de hotărâre înaintate de Primarul Municipiului Roman, am constatat următoarele:

#### **I. Din punct de vedere al oportunității:**

Administrarea eficientă a patrimoniului reprezintă o prioritate pentru administrația publică locală, având un impact direct asupra dezvoltării urbanistice și economice a municipiului nostru. În ultima perioadă, la nivelul Primăriei Municipiului Roman s-a înregistrat un număr tot mai mare de solicitări din partea cetățenilor și a agenților economici privind cumpărarea unor terenuri sau construcții aparținând domeniului privat al municipiului.

Aceste solicitări vizează atât terenuri libere de sarcini, care pot fi valorificate prin licitație publică, cât și terenuri aferente unor construcții cu caracter definitiv, edificate legal, pentru care proprietarii construcțiilor solicită cumpărarea prin negociere/vânzare directă, beneficiind de dreptul de preempțiune prevăzut de legislația în vigoare.

Pentru a asigura un cadru transparent, unitar, predictibil și nediscriminatoriu, perfect corelat cu noile prevederi ale Codului Administrativ (O.U.G. nr. 57/2019, articolele 363 și 364), este imperios necesară adoptarea unui nou Regulament local. Acest regulament stabilește clar pașii procedurali, documentația necesară, termenele de soluționare și obligațiile părților.

Prin adoptarea acestui Regulament, urmărim:

1. Reglementarea situației juridice a imobilelor și punerea în concordanță a situației de fapt cu cea de drept;
2. Respectarea cu strictețe a principiilor transparenței și egalității de tratament în cazul licitațiilor publice;

3. Atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al Municipiului Roman, sume ce vor putea fi reinvestite în proiecte de dezvoltare a infrastructurii locale.

Conform proiectului de Regulament, s-a stabilit ca toate cheltuielile generate de procedura de vânzare, indiferent de modalitate (evaluare, documentații cadastrale, dezmembrări unde este cazul, taxe notariale de autentificare a contractului de vânzare-cumpărare și tarife OCPI), să cadă exclusiv în sarcina cumpărătorului. Prin aceasta, bugetul local este degrevat de cheltuieli prealabile, obținând doar venituri nete.

Considerăm că adoptarea acestui regulament va fluidiza aparatul funcțional al Primăriei Municipiului Roman în procesarea dosarelor, va asigura rigoare juridică și va spori încasările la bugetul local.

Față de cele prezentate, constatând îndeplinirea tuturor rigorilor tehnice, juridice și urbanistice, avizăm favorabil proiectul de hotărâre și propunem admiterea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Roman.

## **II. Din punct de vedere al necesității:**

Direcția noastră a constatat necesitatea actualizării procedurilor interne pentru a răspunde cu celeritate solicitărilor de cumpărare a imobilelor. Regulamentul anexat proiectului de hotărâre clarifică două proceduri distincte de înstrăinare:

1. **Vânzarea prin licitație publică:** Se aplică ca regulă generală pentru terenurile și construcțiile din domeniul privat, libere de sarcini. Procedura asigură transparență totală, publicitate extinsă și obținerea unui preț corect, format prin competiție, pornind de la un raport de evaluare aprobat de Consiliul Local.

2. **Vânzarea directă (negociere directă):** Reprezintă excepția reglementată de art. 364 din Codul administrativ și se aplică strict în cazul terenurilor aferente construcțiilor definitive (proprietatea privată a altor persoane). Vânzarea se face către constructorii de bună-credință sau proprietarii construcțiilor, prețul de vânzare fiind stabilit pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR și însușit de Consiliul Local.

## **III. Din punct de vedere al legalității:**

Procedura de vânzare a bunurilor din proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale este strict reglementată de art. 363 (pentru vânzarea prin licitație publică) și art. 364 (pentru vânzarea directă) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Considerăm că proiectul de hotărâre a fost întocmit cu respectarea prevederilor legale în vigoare, drept pentru care propunem adoptarea acestuia.

**Direcția de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului,**

Arh. Andreea-Cătălina Dănilă-Moisei