

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. 67227 din 24.08.2026

**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. 67228 din 24.08.2026 înaintat de către domnul Laurențiu-Dan Leoreanu - Primarul Municipiului Roman, precum și raportul comun de specialitate nr. din 67230 din 24.08.2026 întocmit de către Direcția Juridică și Administrație Publică – Compartiment Evidență Patrimoniu și Direcția Economică și Resurse Umane;

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

Având în vedere:

- cererea nr. 20039/2024 depusă de domnul Nistor Gabriel ;
- 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;
- Decizia nr. 81/06.11.2017 a I.C.C.J;

- 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 (1) Se însușește Fișa tehnică de calcul privind valoarea locuinței situată în Municipiului Roman, str. Ștefan cel Mare nr. 225, întocmită în conformitate cu prevederile art. nr. 16 și art. nr. 18 din Hotărârea nr. 20/1996 pentru aprobarea normelor metodologice privind aplicarea Legii 112/1995, **anexa nr. 1** la prezenta hotărâre;

(2) Se aprobă vânzarea directă cu plata integrală, către domnul **Nistor Gabriel** a imobilului cu destinația de locuință situat în Municipiul Roman, str. Ștefan cel Mare nr. 225, compus din 1(una) cameră, având regim de înălțime P, în suprafață construită de 73,00 mp, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Roman nr. 62952-C1, având numărul cadastral 62952.

(3) Terenul aferent locuinței în suprafață de 121,00 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 cu legea 87/2020.

(4) Se aprobă prețul vânzării în sumă totală de **95.563,96 lei** fără TVA, care include și **comisionul de 1% în suma de 946,18 lei** conform Fișei tehnice de calcul privind valoarea locuinței situate în mun. Roman, str. Ștefan cel Mare nr. 225, întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr.112/1995, **anexa nr. 1** la prezenta hotărâre;

(5) Comisionul de 1% se va achita odată cu plata integrală a locuinței constituind venit la bugetul local al Municipiului Roman;

Art. 2 . Se acordă mandat Primarului Municipiului Roman să îndeplinească toate formalitățile necesare vânzării imobilelor menționate la art. 1 alin.(2), art. 2 alin.(2), și să semneze, contractele de vânzare-cumpărare cu privire la aceste imobile, în formă autentică.

Art. 3. Direcția Juridică și Administrație Publică și Direcția Economică și Resurse Umane, vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre;

Art. 4. 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. 225
CF 62952-C1

FIȘA TEHNICĂ ȘI DE CALCUL

Fișa tehnică de calcul pentru locuințele și anexele aferente, conform legislației în vigoare, Decret 256/1984, Decret 93/1997, Decret-Lege 61/1990, Legea 85/1992 și Legea 112/1995 și a normelor de aplicare ale acestora, toată legislația fiind actualizată la zi.

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. 225, municipiul, Roman, județul Neamț

1. Caracteristicile locuinței

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

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

- fundație de piatră	stare satisfăcătoare
- zidărie de caramida	stare satisfăcătoare
- șarpantă de lemn	stare satisfăcătoare
- învelitoare din tablă	stare satisfăcătoare
- planșee de lemn	stare satisfăcătoare
- tâmplărie exterioară lemn	stare
- tâmplărie interioară lemn	stare satisfăcătoare
- tencuieli exterioare	stare satisfăcătoare
- glet de ~ nu este cazul	stare
- ștucaturi - nu este cazul	stare
- vopsitorii vopsele pe bază de ulei	stare satisfăcătoare
- calcio vechio - nu este cazul	stare
- lambriuri - nu este cazul	stare
- ornamente și decorațiuni - nu este cazul	stare
- pardoseli calde dușumele	stare
- pardoseli reci beton	stare
- instalații sanitare -bucatarie	stare buna
- instalații electrice da	stare satisfăcătoare
- instalații de încălzire sobe cu lemne	stare

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

Având în vedere Anexa 2 a Hotărârii nr.20, din 17/01/1996 - Norme de aplicare a Legii 112/1995, punctul 12, alineatul 2, care specifică faptul că nu se iau în considerare, deși se evidențiază separat în fișa tehnică, finisajele interioare și instalațiile aferente realizate din fondurile proprii ale chiriașului și care nu au fost compensate cu chiria, deoarece clădirea a fost reabilitată și modernizată, la data inspecției proprietății clădirea avea următoarele elemente refăcute:

Tamplarii exterioare aluminiu	stare	bună
Tencuieli interioare vopsite cu var lavabil	stare	bună
Pardoseli calde - parchet laminat	stare	bună
Pardoseli reci - sape ciment acoperite cu ceramică	stare	bună
Centrala termică pe gaz	stare	bună

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 –*una (1) cameră* ;

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) –*CT proprie* .

7. Vechimea clădirii în ani – *86 ani*

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

9. Relevee anexate – nu;

II. Suprafețele locuinței

1. **Suprafața utilă : 58,90 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)

58,90 mp x 2060 lei/mp = 121.334 lei

Total valoare: 121.334 lei

2. Valoarea de înlocuire a anexelor

-nu este cazul

TOTAL CAP. I - LOCUINȚE ȘI DEPENDINȚE: 121.334 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 = 3740,00 lei

- lavoar 1445 lei/locuință =lei lei

- chiuvetă bucătărie 1445 lei/locuință = lei

- WC 1445 lei/locuință = 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: 117.594 lei

3. Corecția de nivel

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

..... lei x = lei

TOTAL: 117.594 lei

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

117.594 lei x 0,40 = 47.037,60 lei

5. Cotă-parte lift

..... lei x = lei

TOTAL CAP. III: 47.037,60 lei

IV. Valoarea lucrărilor de artă și a ornamentelor
Evaluare de specialiști - se va anexa modul de calcul- nu este cazul;

TOTAL CAP. IV: 47.037,60 lei

TOTAL EVALUARE CAP. V: 47.037,60 lei ROL, respectiv 4,7038 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 **20115,18** pentru martie 2026.

4,7038 x 20115,18 = 94.617,78 lei

Comision 1%=946,18

Valoare totala: 95.563,96 lei

Valoare vânzare locuință strada Ștefan cel Mare nr. 225:

95.563,96 lei, din care 946,18 lei comision 1%



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. 67228 din 24.08.2026

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

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Roman sub nr. 20039 din 12.03.2024, domnul **Nistor Gabriel**, titular al contractului de închiriere având ca obiect locuința situată în municipiul Roman, str. Ștefan cel Mare nr. 225, a solicitat cumpărarea imobilului pe care îl deține cu titlu de chirie.

În vederea soluționării cererii și a stabilirii prețului de vânzare, au fost efectuate demersurile necesare pentru determinarea valorii locuinței, fiind întocmită **fișa tehnică și de calcul privind stabilirea prețului locuinței**, conform prevederilor art. 16 și art. 18 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995. Fișa tehnică și de calcul face parte integrantă din documentația aferentă proiectului de hotărâre.

Potrivit prevederilor legale aplicabile, vânzarea locuinței se va realiza cu respectarea dispozițiilor **Legii nr. 112/1995**, precum și ale **H.G. nr. 20/1996**, republicată, privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea Legii nr. 112/1995, cu luarea în considerare a situației juridice concrete a imobilului și a documentelor existente în evidențele autorității administrației publice locale.

În ceea ce privește regimul juridic al imobilului, din verificarea extrasului de carte funciară rezultă că **Municipiul Roman figurează în calitate de proprietar al locuinței** pentru care a fost formulată cererea de cumpărare.

În acest context, pentru transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului este necesară exprimarea acordului proprietarului, respectiv al Municipiului Roman, prin autoritatea deliberativă competentă. Potrivit competențelor legale ale Consiliului Local, aprobarea vânzării unui imobil aflat în proprietatea municipiului se realizează prin hotărâre a Consiliului Local, act administrativ care constituie premisa necesară pentru derularea etapelor

ulterioare ale procedurii de vânzare și încheierea contractului de vânzare-cumpărare în forma prevăzută de lege.

Totodată, încheierea contractului de vânzare-cumpărare și îndeplinirea formalităților privind transmiterea și înscrierea dreptului de proprietate vor fi realizate cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare privind actele juridice referitoare la imobile și publicitatea imobiliară.

Având în vedere faptul că solicitarea de cumpărare a fost formulată de titularul contractului de închiriere, că imobilul se află în proprietatea Municipiului Roman și că pentru acesta a fost întocmită documentația necesară stabilirii prețului de vânzare, considerăm oportună și necesară supunerea spre aprobare a proiectului de hotărâre privind **vânzarea locuinței situate în municipiul Roman, str. Ștefan cel Mare nr. 225, către domnul Nistor Gabriel**, în condițiile și cu respectarea procedurilor prevăzute de legislația aplicabilă.

Față de cele prezentate, precum și ținând cont de documentele care stau la baza proiectului de hotărâre, **propunem Consiliului Local al Municipiului Roman analizarea și aprobarea proiectului de hotărâre privind vânzarea imobilului menționat, în condițiile legii.**

Drept pentru care, rugăm domnii consilieri locali să analizeze și să se pronunțe prin vot asupra proiectului de hotărâre.

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. 67230 din 24.08.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării unei locuințe în condițiile prevederilor Legii 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:

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Roman sub nr. 20039 din 12.03.2024, domnul **Nistor Gabriel**, titular al contractului de închiriere având ca obiect locuința situată în municipiul Roman, str. Ștefan cel Mare nr. 225, a solicitat cumpărarea imobilului pe care îl deține cu titlu de chirie.

În vederea soluționării cererii formulate, au fost efectuate demersurile necesare pentru stabilirea prețului de vânzare al locuinței, fiind întocmită documentația tehnică și de calcul aferentă.

Calculul prețului locuinței s-a întocmit potrivit prevederilor art.16 și art. Nr. 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 lună 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 târziu 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 si februarie 1992. Coeficienții publicați de Comisia Națională pentru Statistică se vor utiliza până la publicarea în trimestrul următor a noilor coeficienti”.

Potrivit art. 42 alin. 3 din Legea 10/2001 privind regimul juridic al unor

imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.

Conform Deciziei nr. 81 din 6.11.2017 pronunțată de Î.C.C.J, care a fost data în dezlegarea chestiunii contractelor de închiriere încheiate după data apariției Legii 112/1995, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 al. 3 din Legea 10/2001, pe lângă dreptul de preemțiune. chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinație de locuințe, drept prevăzut de art. 9 alin. 1 din Legea 112/1995.

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, modificată 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 de Guvern 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;

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,
Petruța Balan**