

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. 72033 din 09.09.2026

**privind aprobarea modificării Hotărârii Consiliului Local nr.
20/27.02.2025-actualizare valoare de vânzare a unui imobil, în
baza Legii 112/1995**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN

Examinând referatul de aprobare nr. 72035 din 09.09.2026 înaintat de către domnul Laurențiu-Dan Leoreanu - Primarul Municipiului Roman, precum și raportul comun de specialitate nr. 72038 din 09.09.2026 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:

-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;

-Cererea domnului Codreanu Ioan, înregistrată cu numărul 69121/31.08.2026;

-Fișa tehnică de calcul privind valoarea locuinței situată în mun. Roman, str. Ștefan cel Mare nr. 233, întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr.112/1995 și a prevederilor art. nr. 16 și art. nr. 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. (3), lit. ”g”, 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. Articolul 1 din H.C.L. nr. 20/27.02.2025, se modifică și va avea următorul cuprins: *”Se însușește Fișa tehnică de calcul privind valoarea locuinței situată în mun. Roman, str. Ștefan cel Mare nr. 233, 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;”*

Art. 2. Articolul 4 din H.C.L. nr. 20/27.02.2025, se modifică și va avea următorul cuprins: *” Se aprobă prețul vânzării în sumă totală de **124.022,26 lei** fără TVA, care include și **comisionul de 1% în suma de 1227,94 lei** 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, anexa nr. 1 la prezenta hotărâre;*

Art. 3. Articolul 5 din HCL 20/27.02.2025, se modifică și va avea următorul cuprins: *”**Comisionul de 1%** se va achita odată cu plata integrală a locuinței constituind venit la bugetul local al Municipiului Roman;”*

Art. 4. Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 20/27.02.2025, rămân neschimbate.

Art. 5. Direcția Juridică și Administrație Publică și Direcția Economică și resurse umane, vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre;

Art. 6. 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 TEHNICA 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

1. 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 în 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) –*clădire cu pereți din zidărie de cărămidă piatră sau înlocuitori, plansee și 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 bucatărie 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
Evaluare 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 **20115,18** pentru martie 2026.

6,10456 x 20115,18 = 122.794,32 lei

Comision de 1%=1227,94 lei

Valoare vânzare locuință strada Ștefan cel Mare nr. 233:

Suprafata utila locuință- 75,90 mp: 124.022,26 lei din care 1227,94 lei comision 1%

Septembrie 2026



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. 72035 din 09.09.2026

REFERAT DE APROBARE

**privind aprobarea modificării Hotărârii Consiliului Local nr.
20/27.02.2025-actualizare valoare de vânzare a unui imobil, în
baza Legii nr. 112/1995**

Ca urmare a cererii domnului Codreanu Ioan, înregistrată cu nr. 69121/31.08.2026, prin care solicită comunicarea contului bancar și a sumei ce trebuie achitată cu titlu de contravaloare a imobilului din strada Ștefan cel Mare nr. 233, valoare aprobată prin Hotărârea Consiliului local nr. 20/27.02.2025;

Prin adresa nr. **23441/21.03.2025**, a fost transmisă domnului Codreanu Ioan, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Roman nr. 20 din data de 27.02.2025 prin care s-a aprobat vânzarea directă cu plata integrală a imobilului locuință, din municipiul Roman, strada Ștefan cel Mare nr. 233, cu precizarea de a se prezenta la un birou notarial agreat de dumnealui, pentru autentificarea contractului de vânzare cumpărare. Totodată i s-a transmis și fișa tehnică de calcul pentru stabilirea valorii locuinței, care a fost 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, coroborat cu Normele pentru evaluarea locuințelor proprietate de stat, altele decât cele construite din fondurile statului- anexa nr. 2 din Decret nr. 93/1977, respectiv suma de 108.112 lei fără TVA, la care a fost adăugat comisionul de 1% în valoare de 1081,12 lei. Adoptarea Hotărârii de Consiliu local a reprezentat punerea în executare a dispozițiilor Sentinței Civile nr. 2357/27.10.2022 pronunțate de Judecătoria Roman în dosaru nr. 552/32/2021, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1192/01.11.2023 a Tribunalului Neamț.

Valoarea de vânzare, a fost calculată la momentul adoptării Hotărârii de Consiliu local, prin aplicarea coeficientului de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete pe economie, comunicat de Institutul Național de Statistică, acesta fiind de 17710,03.

Întrucât, pentru actualizarea valorii de vânzare a imobilului deținut cu chirie de către domnul Codreanu Ioan, este necesară recalcularea valorii de vânzare prin aplicarea coeficientului de actualizare în funcție de creșterea

veniturilor salariale medii nete pe economie, comunicat de Institutul Național de Statistică, coeficient care, în prezent, este de 20115,18 (coeficient din ultima lună a trimestrului anterior plății cumpărării locuinței, așa cum prevede art. nr. 31 Hotărârea nr. 20/1996 pentru aprobarea normelor metodologice privind aplicarea Legii 112/1995), se impune întocmirea unei noi fișe tehnice de calcul.

În consecință, este necesară modificarea Hotărârii Consiliului local nr. 20/27.02.2025, în vederea actualizării valorii de vânzare a imobilului.

Drept pentru care rugăm domnii consilieri 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. 72038 din 09.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea modificării Hotărârii Consiliului Local nr.
20/27.02.2025 - actualizare valoare de vânzare a unui imobil, în
baza Legii nr. 112/1995**

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 cererii domnului Codreanu Ioan, înregistrată cu nr. 69121/31.08.2026, prin care solicită comunicarea contului bancar și a sumei ce trebuie achitată cu titlu de contravaloare a imobilului din strada Ștefan cel Mare nr. 233, valoare aprobată prin Hotărârea Consiliului local nr. 20/27.02.2025;

Prin adresa nr. **23441/21.03.2025**, a fost transmisă domnului Codreanu Ioan, Hotărârea Consiliului Local al municipiului Roman nr. 20 din data de 27.02.2025 prin care s-a aprobat vânzarea directă cu plata integrală a imobilului locuință, din municipiul Roman, strada Ștefan cel Mare nr. 233, cu precizarea de a se prezenta la un birou notarial agreeat de dumnealui, pentru autentificarea contractului de vânzare cumpărare. Totodată i s-a transmis și fișa tehnică de calcul pentru stabilirea valorii locuinței, care a fost 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, coroborat cu Normele pentru evaluarea locuințelor proprietate de stat, altele decât cele construite din fondurile statului- anexa nr. 2 din Decret nr. 93/1977, respectiv suma de 108.112 lei fără TVA, la care a fost adăugat comisionul de 1% în valoare de 1081,12 lei. Adoptarea Hotărârii de Consiliu local a reprezentat punerea în executare a dispozițiilor Sentinței Civile nr. 2357/27.10.2022 pronunțate de Judecătoria Roman în dosaru nr. 552/32/2021, rămasă definitivă prin Decizia Civilă nr. 1192/01.11.2023 a Tribunalului Neamț.

Valoarea de vânzare, a fost calculată la momentul adoptării Hotărârii de Consiliu local, prin aplicarea coeficientului de actualizare în funcție de creșterea

veniturilor salariale medii nete pe economie, comunicat de Institutul Național de Statistică, acesta fiind de 17710,03.

Întrucât, pentru actualizarea valorii de vânzare a imobilului deținut cu chirie de către domnul Codreanu Ioan, este necesară recalcularea valorii de vânzare prin aplicarea coeficientului de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete pe economie, comunicat de Institutul Național de Statistică, coeficient care, în prezent, este de 20115,18 (coeficient din ultima lună a trimestrului anterior plății cumpărării locuinței, așa cum prevede art. nr. 31 Hotărârea nr. 20/1996 pentru aprobarea normelor metodologice privind aplicarea Legii 112/1995), se impune întocmirea unei noi fișe tehnice de calcul.

În consecință, este necesară modificarea Hotărârii Consiliului local nr. 20/27.02.2025, în vederea actualizării valorii de vânzare a imobilului.

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, alin. (6), lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind codul administrativ;

- prevederile art. 139, alin. (3), lit. ”g”, al art. 140, precum și al art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ;

Drept pentru care apreciem ca legal și oportun prezentul proiect de hotărâre și recomandăm adoptarea acestuia.

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

**Director economic,
Ciprian-Dorin ALEXANDRU**

**Întocmit,
Doinița RUGINOSU**