

P  
14

### PROIECT DE HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare a unui imobil – cu destinația de locuință din fondul locativ de stat, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Toamnei (Aleea Smirdan), bloc 11C, scara B, etaj 4, apartament nr. 40, județul Buzău, catre doamna Shabalın (fosta Marin) Paula-Rozalia**

Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat, Județul Buzău, întrunit în ședință de lucru ordinară în data de **30.09.2021**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Râmnicu Sărat înregistrat sub nr. 18206/16.09.2021 în conformitate cu prevederile art. 136, alin. (8), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, în calitate de inițiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspundere aferentă actelor administrative;
- raportul comun al Direcției economice, al Compartimentului Administrare Patrimoniu și al Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Râmnicu Sărat înregistrat sub nr.18450/20.09.2021 în conformitate cu prevederile art. 136, alin.(8), lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii, (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale consiliului local;
- cererea nr. 59.648/14.10.2020 a doamnei Shabalın (fostă Marin) Paula-Rozalia, având calitatea de locatar conform contractului de locațiune nr. 54.258/20.08.2019, prin care solicită cumpărarea imobilului-apartament, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr. 30072-C1-U18, având numărul cadastral 30072-C1-U18 – având o suprafață utilă de 52,94 mp, acestuia fiindu-i alocată o cotă indiviză de teren în suprafață de 15,89 mp, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr. 30072, având nr. cadastral 30072;
- prevederile art. 5 și ale art. 21 din Decretul-lege nr. 61/1990 – privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, care statuează: „Art. 5: Primăriile județene și a municipiului București vor organiza pe principii economice unitățile specializate prevăzute la art. 1 și vor pune la dispoziția acestora lista locuințelor destinate vânzării către populație. Locuințele ocupate de chiriași se pot vinde numai acestora, pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor.”
- “Art. 21: Comisionul convenit unității specializate care vinde locuințe construite din fondurile statului este de 1,5 la suta și este inclus în prețul de vânzare al locuințelor.”
- prevederile art. 1 din Legea nr.244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr.85/1992 – privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite

din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, care precizează: “Art. 16. - Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.”

- dispozițiile art. 1, ale art. 17 din Legea nr.85/1992 – privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, care statuează: “Art. 1: Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrala sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi. Sunt exceptate de la prevederile alin. 1 locuințele care depășesc suprafețele maxime prevăzute în actele normative în baza cărora s-au executat locuințele din fondurile statului și din fondurile unităților economice și bugetare de stat, precum și cele care prezintă, la data vânzării, finisaje superioare echivalente unor lucrări de artă sau ornamentale deosebite, sau care beneficiază de dotări speciale, cum ar fi: piscină, saună, sera, cramă, bar-vinotecă, camera frigorifică sau altele asemenea. De asemenea, sunt exceptate locuințele de protocol, care au servit sau sivesc demnitarilor sau altor persoane alese sau numite în funcții drept locuințe pe durata exercitării funcției, chiar dacă acestea sunt scoase ulterior din evidența locuințelor de protocol.”, “Art. 17: Locuințele și construcțiile prevăzute de prezenta lege pot fi cumpărate numai de persoane fizice cu cetățenie română sau de persoane juridice care au sediul în România.”

- stipulațiile art. 291, alin. 3, litera c), punctul 3 – din Legea nr.227/2015 – privind Codul Fiscal, care dispun: “(3) Cota redusă de 5% se aplică asupra bazei de impozitare pentru următoarele livrări de bunuri și prestări de servicii: (...) c) livrarea locuințelor ca parte a politicii sociale, inclusiv a terenului pe care sunt construite. Terenul pe care este construită locuința include și amprenta la sol a locuinței.(...), 3. livrarea de locuințe care au o suprafață utilă de maximum 120 m<sup>2</sup>, exclusiv anexele gospodărești, a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, nu depășește suma de 450.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de persoane fizice. Suprafața utilă a locuinței este cea definită prin Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Anexele gospodărești sunt cele definite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Cota redusă se aplică numai în cazul locuințelor care în momentul vânzării pot fi locuite ca atare”

- dispozițiile art. 363, alin. (6) din O.U.G. nr.57/2019 – privind Codul Administrativ care prevede: „(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.”

- raportul de evaluare, înregistrat la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.86515/15.02.2021 – evaluator ANEVAR – ing. Sora Ioana, conform căruia s-a stabilit ca valoarea de piață a imobilului situat la adresa mai sus menționată, este de 105.280 lei (preț fără T.V.A.) și factura fiscală nr.539/12.02.2021 înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Rm.Sarat sub nr.86519/15.02.2021 în care este precizată contravaloarea raportului de evaluare;

- adresele nr.112.992/17.06.2021 și nr.4917/20.07.2021 – emise de Serviciul Buget-Contabilitate, conform cărora valoarea de inventar a imobilului în speță este de 113.405,50 lei (valoare fără T.V.A.), astfel încât, cu raportare la prevederile art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr.-ul 57/2019, privind Codul Administrativ, prețul vânzării va fi valoarea cea mai mare între valoarea stabilită în cuprinsul

Raportului de evaluare și valoarea de inventar, deci suma de 113.405,50 lei, la care se adaugă valoarea comisionului de 1,5% stabilit de prevederile Decretului-Lege nr.-ul 61/1990 (1.701,08 lei), rezultând un preț în valoare de 115.106,58 lei. Totodată, se calculează T.V.A în cuantum de 5% din valoarea de piață estimată (5% din suma de 113.405,50 lei – valoarea de piață estimată, respectiv suma de 5.670,27 lei) rezultând un preț total în valoare de 120.776,85 lei – sens în care solicitantii au dat declarația pe propria răspundere autenticată sub nr.-ul 1750/27.05.2021;

- Contractul de locațiune nr.54258/20.08.2019, prin care numita Shabalin Paula Rozalia (fostă Marin) devine titulară de contract, locuind la adresa imobilului împreună cu soțul acesteia numitul Shabalin Pavel, în urma solicitării acesteia de a prelua folosința imobilului;

-istoricul locatiunii imobilului ce face obiectul prezentei hotarari: existenta contractului de locatiune nr.500/01.12.1974, avandu-l ca locatar pe numitul-defunct Marin Ilie, contract de locatiune prelungit succesiv pe durata desfasurarii raporturilor locative, protocolul nr.2325/30.06.2000 incheiat intre S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat si Primaria Municipiului Rm.Sarat, inregistrat la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.4095/03.07.2000 in baza prevederilor HCL nr.16/20.06.2000, in baza caruia s-a predat activitatea de inchiriere spatii cu destinatia de locuinta si ....., predandu-se si imobilul in cauza, existenta contractului de locatiune nr.18401/15.11.2018, avand-o ca titulara pe Marin Nicoleta si colocatara pe sora sa, Marin Paula Rozalia, fiicele defunctului Marin Ilie;

-declaratia pe propria raspundere autentificata sub nr.938/03.05.2019 a doamnei Marin Nicoleta, care renunta la beneficiul contractual in favoarea surorii sale, Marin Paula Rozalia;

-adresele nr.112169/15.06.2021, respectiv nr.4346/15.07.2021 emise de Serviciul Urbanism potrivit carora se precizeaza faptul ca imobilul respecta cerintele legale referitoare la finisaje si amenajari, statuate de prevederile art.1 din Legea nr.85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat;

-informarea nr.111475/11.06.2021 a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm.Sarat si Comisia interna pentru analiza notificarilor formulate in temeiul Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 la nivelul Primariei Municipiului Rm.Sarat;

-adresele nr.111674/14.06.2021, respectiv nr.111723/14.06.2021 ale Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza faptul ca in evidentele acestei structuri organizatorice nu se regasesc litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti avand ca obiect creante datorate/neincasate de catre Primaria Municipiului Rm.Sarat/Municipiul Rm.Sarat privind solicitantul (solicitantii);

- Hotărârea Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat nr. 80/28.03.2019, privind aprobarea Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019, conform căreia imobilul-apartament situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Toamnei (Aleea Smirdan), bloc 11C, scara B, etaj 4, apartament 40, județul Buzău, face parte din inventarul domeniului privat al U.A.T. Municipiul Râmnicu Sărat;

- extras de carte funciară nr. 30072-C1-U18 Râmnicu Sărat, aferent imobilului apartament având numărul cadastral 30072-C1-U18, având o suprafață utilă de

52,94 mp, acestuia fiindu-i alocată o cotă indiviză de teren în suprafață de 15,89 mp, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr. 30072, având nr. cadastral 30072;

- faptul ca Municipiul Râmnicu Sărat este înregistrat ca plătitor de TVA pentru activitatea de vânzări de bunuri din domeniul privat al UAT-Municipiul Rm.Sarat;  
-prevederile HCL nr.157/29.07.2021 privind aprobarea oportunității vânzării și încheierii contractului de vânzare a unui imobil – cu destinația de locuință din fondul locativ de stat, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Toamnei (Aleea Smirdan), bloc 11C, scara B, etaj 4, apartament nr. 40, județul Buzău;

-Declaratia doamnei Shabalin Paula Rozalia inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.13677/30.08.2021 prin care aceasta, urmare a solicitarii cumpărării imobilului-apartament situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Toamnei (Aleea Smirdan), bloc 11C, scara B, etaj 4, apartament 40, județul Buzău isi manifesta acordul de cumparare a imobilului ce face obiectul prezentului act administrativ, acceptand totodata modalitatea si pretul de vanzare;

- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local »;

-prevederile HCL nr.166/29.07.2021 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile august 2021-octombrie 2021;

-prevederile art.5, lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), respectiv prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

Luand in considerare dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa la elaborarea actelor normative republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul art.133, alin.(1), art. 139, alin.(2) si ale art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aproba vanzarea imobilului cu destinatia de locuinta din fondul locativ de stat, imobil-apartament nr. 40, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Toamnei (Aleea Smirdan), bl. 11C, scara B, etaj 4, judetul Buzau, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr. 30072-C1-U18, cu numărul cadastral 30072-C1-U18, având o suprafață utilă de 52,94 mp, acestuia fiindu-i alocată o cotă indiviză de teren în suprafață de 15,89 mp, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr. 30072, cu număr cadastral 30072, catre Shabalin (fosta Marin) Paula-Rozalia -chirias al imobilului.

**Art.2.** (1) Vanzarea imobilului precizat la art.1 se va face la pretul de **120.776,85 lei**, pret stabilit astfel: valoarea de inventar, respectiv **113.405,50 lei**, așa cum prevede art. 363, alin. (6) din O.U.G. nr.57/2019 – privind Codul Administrativ, la care se calculează T.V.A în cuantum de 5% (5% din suma de 113.405,50 lei), respectiv suma de **5.670,27 lei**, rezultand suma de **119.075,77 lei**, la care se adauga valoarea comisionului de 1,5%, respectiv **1.701,08 lei**, comision stabilit de prevederile Decretului-Lege nr.-ul 61/1990.

(2) Municipiul Rm.Sarat va incasa integral pretul de vanzare stabilit conform prevederilor art. 2, alin.(2), respectiv suma de **120.776,85 lei**.

(3) Raspunderea juridica privind corectitudinea stabilirii pretului prevazut in raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a intocmit raportul de evaluare in conformitate cu prevederile art.363, alin.(7) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ.

**Art.3.** Doamna Shabalina (fosta Marin) Paula-Rozalia, care prin optiunea de cumparare inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr. 13677/30.08.2021 si-a exprimat acordul de cumparare a imobilului ce face obiectul prezentei hotarari, va achita la bugetul local anterior eliberarii certificatului fiscal necesar autentificarii contractului de vanzare-cumparare, pretul imobilului prevazut la art.2 din prezenta hotarare si suma de 600 lei, reprezentand contravaloarea raportului de evaluare, precum si taxele datorate la zi aferente imobilului mai sus mentionat.

**Art.4.** Se imputerniceste Primarul Municipiului Rm.Sarat sa semneze contractul de vanzare-cumparare.

**Art.5.** Cheltuielile ocazionate cu incheierea contractului de vanzare-cumparare vor fi in sarcina cumparatorului.

**Art.6.** La data incheierii contractului de vanzare-cumparare pentru imobilul cu destinatia de locuinta din fondul locativ de stat, imobil-apartament nr. 40, situat in Municipiul Râmnicu Sărat, str. Toamnei (Aleea Smirdan), bl. 11C, scara B, etaj 4, judetul Buzau, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr. 30072-C1-U18, cu numărul cadastral 30072-C1-U18, având o suprafață utilă de 52,94 mp, acestuia fiindu-i alocată o cotă indiviză de teren în suprafață de 15,89 mp, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr. 30072, cu număr cadastral 30072, contractul de inchiriere nr.54258/20.08.2019 isi inceteaza aplicabilitatea.

**Art.7.** Inventarul domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat se va modifica in mod corespunzator la data perfectarii contractului de vanzare-cumparare avand ca obiect imobilul cu destinatia de locuinta din fondul locativ de stat, imobil-apartament nr. 40, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Toamnei (Aleea Smirdan), bl. 11C, scara B, etaj 4, judetul Buzau, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr. 30072-C1-U18, cu numărul cadastral 30072-C1-U18, având o suprafață utilă de 52,94 mp, acestuia fiindu-i alocată o cotă indiviză de teren în suprafață de 15,89 mp, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr. 30072, cu număr cadastral 30072.

**Art.8.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, prin Compartimentul Administrare Patrimoniu si prin Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afecteaza fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferentă actelor administrative.

**Art.9.** Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la îndeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

**Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sărat în ședința ordinară din data de 30.09.2021, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificată) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de \_\_\_\_\_ voturi pentru, \_\_\_\_\_ abțineri și \_\_\_\_\_ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și \_\_\_\_\_ consilieri locali prezenți.**

**Inițiator,  
Primar,  
Cirjan Sorin-Valentin**

**Președinte de ședință,  
Doamna consilier Sava Manuela Camelia**

**Avizat,  
Secretar general,  
Vagyas-Davidoiu Manuela**

**Nr. \_\_\_\_\_  
Rm.Sărat 30.09.2021**



# ROMÂNIA



CERT SYSTEMS  
**AMG** O.C.  
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 18.206/16.09.2021

### REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare a unui imobil – cu destinația de locuință din fondul locativ de stat, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Toamnei (Aleea Smîrdan), bloc 11C, scara B, etaj IV, apartament nr.-ul 40, județul Buzău, către doamna Shabalin (fostă Marin) Paula Rozalia**

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. 6, litera b), din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, „În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local (...) b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;”

De asemenea, în considerarea stabilirii cadrului legal în vederea analizei vânzării unui imobil având destinația de locuință (apartament), situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Toamnei (Aleea Smîrdan), bloc 11C, scara B, etaj IV, apartament nr.-ul 40, județul Buzău – imobil aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, apreciem necesar a menționa dispozițiile art. 1 din Legea nr.-ul 85/1992 – *privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, actualizată*, care stipulează: „locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului –lege nr.-ul 61/1990 – *privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi. Sunt exceptate de la prevederile alin. 1 locuințele care depășesc suprafețele maxime prevăzute în actele normative în baza cărora s-au executat locuințele din fondurile statului și din fondurile unităților economice și bugetare de stat, precum și cele care prezintă, la data vânzării, finisaje superioare echivalente unor lucrări de artă sau ornamentale deosebite, sau care beneficiază de dotări speciale, cum ar fi: piscină, saună, sera, cramă, bar-vinotecă, camera frigorifică sau altele asemenea.*”

Cu raliere la cele antementionate, prevederile art. 5 din Decretul-lege nr.-ul 61/1990 - *privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație* – stipulează: „Primăriile județene și a municipiului București vor organiza



*pe principii economice unitățile specializate prevăzute la art. 1 și vor pune la dispoziția acestora lista locuințelor destinate vânzării către populație.*

*Locuințele ocupate de chiriași se pot vinde numai acestora, pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor.”*

La data de 20.08.2019, a fost încheiat Contractul de locațiune nr.-ul 54.258, prin care numita Shabalin Paula Rozalia (fostă Marin) devine titulară de contract, locuind la adresa imobilului împreună cu soțul acesteia numitul Shabalin Pavel, în urma solicitării acesteia de a prelua folosința imobilului.

Conform solicitării nr.-ul 59.648/14.10.2020 – adresată Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, actuala titulară a contractului de locațiune antemenționat, solicită cumpărarea imobilului – proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Toamnei (Aleea Smîrdan), bloc 11C, scara B, apartament nr.-ul 40, județul Buzău.

Pentru a putea da curs solicitării petentei, s-au făcut demersurile necesare întocmirii Raportului de evaluare, înregistrat la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 86.515/15.02.2021 – evaluator ANEVAR – ing. Sora Ioana, conform căruia s-a stabilit ca valoare a imobilului situat la adresa menționată, suma de 105.280 lei (preț fără T.V.A.).

Conform mențiunilor adresei nr.-ul 112.992/17.06.2021 și nr.-ul 4917/20.07.2021 – emise de Serviciul Buget-Contabilitate, valoarea de inventar a imobilului în speță este de 113.405,50 lei (valoare fără T.V.A.), astfel încât, cu raportare la prevederile art. 363 alin. 6 din O.U.G. nr.-ul 57/2019, prețul vânzării va fi valoarea cea mai mare între valoarea stabilită în cuprinsul Raportului de evaluare și valoarea de inventar, deci suma de 113.405,50 lei, la care se adaugă valoarea comisionului de 1,5% stabilit de prevederile Decretului-Lege nr.-ul 61/1990 (1.701,08 lei), rezultând un preț în valoare de 115.106,58 lei. Totodată, se calculează T.V.A în cuantum de 5% din valoarea de piață estimată (5% din suma de 113.405,50 lei – valoarea de piață estimată, respectiv suma de 5670,27 lei) rezultând un preț total în valoare de 120.776,85 lei

Mai mult decât atât, în baza celor stipulate, a fost aprobată Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 157/29.07.2021 – privind aprobarea oportunității vânzării și încheierii contractului de vânzare a unui imobil – cu destinația de locuință din fondul locativ de stat, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Toamnei (Aleea Smîrdan), bloc 11C, scara B, etaj 4, apartament nr.-ul 40, județul Buzău – sens în care a fost aprobată oportunitatea vânzării imobilului antemenționat, la prețul indicat, preț acceptat expres de către locatară solicitantă și pe care urmează a-l achita într-o singură tranșă, în baza declarației înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 13.677/30.08.2021.

Adițional la cele enunțate, imobilul în speță, îndeplinește toate cerințele legale în vederea înstrăinării conform normelor legale speciale în materia vânzării imobilelor – proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale, către chiriași acestora.

Stipulăm totodată că imobilul-apartament în cauză este înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr.-ul 30072-C1-U18, având numărul



cadastral 30072-C1-U18 – având o suprafață utilă de 52,94 mp , acestuia fiindu-i alocată o cotă indiviză de teren în suprafață de 15,89 mp , înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr.-ul 30072, având nr. cadastral 30072, teren asupra căruia se va transmite dreptul de proprietate odată cu vânzarea imobilului-apartament și a cărei valoare este inclusă în prețul sus-stipulat.

Față de considerentele anterior menționate, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare a unui imobil – cu destinația de locuință din fondul locativ de stat, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Toamnei (Aleea Smîrdan), bloc 11C, scara B, etaj IV, apartament nr.-ul 40, județul Buzău.

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării și încheierii contractului de vânzare a unui imobil – cu destinația de locuință din fondul locativ de stat, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Toamnei (Aleea Smîrdan), bloc 11C, scara B, etaj IV, apartament nr.-ul 40, județul Buzău. în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

**Inițiator,**  
**Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,**  
**Cîrjan Sorin-Valentin**





# ROMÂNIA



CERT SYSTEMS  
**AMG - O.C.**  
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 18.450/20.09.2021

### RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării și încheierii contractului de vânzare a unui imobil – cu destinația de locuință din fondul locativ de stat, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Toamnei (Aleea Smîrdan), bloc 11C, scara B, etaj 4, apartament nr.-ul 40, județul Buzău, către doamna Shabalin (fostă Marin) Paula-Rozalia

Ținând seama de prevederile H.C.L. nr.-ul 157/29.07.2021 – privind aprobarea oportunității vânzării și încheierii contractului de vânzare a unui imobil – cu destinația de locuință din fondul locativ de stat, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Toamnei (Aleea Smîrdan), bloc 11C, scara B, etaj 4, apartament nr.-ul 40, județul Buzău, precum și de cererea nr. 59.648/14.10.2020, prin care doamna Shabalin Paula-Rozalia (fostă Marin) avînd calitatea de locatar conform contractului de locațiune nr. 54.258/20.08.2019, solicită cumpărarea imobilului-apartament, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr.-ul 30072-C1-U18, avînd numărul cadastral 30072-C1-U18 – cu o suprafață utilă de 52,94 mp, acestuia fiindu-i alocată o cotă indiviză de teren în suprafață de 15,89 mp, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr.-ul 30072, avînd nr. cadastral 30072, domnul primar al Municipiului Râmnicu Sărat inițiază proiectul de hotărâre cu titlul de mai sus, acesta vizînd aprobarea vânzării unui imobil – avînd destinația de locuință din fondul locativ de stat, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Toamnei (fostă Alea Smîrdan), bloc 11C, scara B, apartament nr.-ul 40, județul Buzău către locatari.

#### Cu raportare la:

- ⌘ Prevederile art. 5 și ale art. 21 din Decretul-lege nr.-ul 61/1990 – privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație;
- ⌘ Prevederile art. 1 din Legea nr.-ul 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr.-ul 85/1992 – privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
- ⌘ Dispozițiile art. 1, și ale art. 17 din Legea nr.-ul 85/1992 – privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;



⌘ Stipulațiile art. 291, alin. 3, litera c), punctul 3 – din Legea nr.-ul 227/2015 – privind Codul Fiscal;

⌘ Dispozițiile art. 363, alin. (6) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

⌘ Prevederile H.C.L. nr.-ul 157/29.07.2021 – privind aprobarea oportunității vânzării și încheierii contractului de vânzare a unui imobil – cu destinația de locuință din fondul locativ de stat, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Toamnei (Aleea Smîrdan), bloc 11C, scara B, etaj 4, apartament nr.-ul 40, județul Buzău;

⌘ Dispozițiile H.C.L. nr.-ul 80/28.03.2019 – privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019.

În conformitate cu prevederile art. 363 alin. (1) și (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, coroborate cu prevederile art. 1 din Legea nr.-ul 85/1992 – *privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, actualizată*, alături de stipulațiile art. 5 din Decretul-lege nr.-ul 61/1990 - *privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație*, cu aplicarea principiului *specialia generalibus derogant*, vânzarea imobilului va opera cu respectarea prevederilor Decretului –lege nr.-ul 61/1990 – anume prin vânzare directă „**numai către chiriaș**”.

Reiterăm astfel, că doamna Shabalin Paula-Rozalia este titulara Contractului de locațiune nr.-ul 54258/20.08.2019, locuind la adresa imobilului antemenționat împreună cu soțul acesteia numitul Shabalin Pavel, în urma solicitării acesteia de a prelua folosința imobilului, contract având durata de valabilitate 5 ani, raporturile locative cu sus-numiții urmând a se derula până la data de 20.08.2024.

Totodată, conform solicitării nr.-ul 59.648/14.10.2020 – adresată Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, actuala titulară a contractului de locațiune antemenționat, solicită cumpărarea imobilului – proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Toamnei (Aleea Smîrdan), bloc 11C, scara B, etaj IV, apartament nr.-ul 40, județul Buzău.

Pentru a putea da curs solicitării petentei, s-au făcut demersurile necesare întocmirii Raportului de evaluare, înregistrat la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 86515/15.02.2021 – evaluator ANEVAR – ing. Sora Ioana, conform căruia s-a stabilit ca valoare a imobilului situat la adresa menționată, suma de 105.280 lei (preț fără T.V.A.).

De asemenea, conform mențiunilor adresei nr.-ul 112.992/17.06.2021 și ale adresei nr.-ul 4917/20.07.2021 – emise de Serviciul Buget-Contabilitate, valoarea de inventar a imobilului în speță este de 113.405,50 lei (valoare fără T.V.A.), astfel încât, cu raportare la prevederile art. 363 alin. 6 din O.U.G. nr.-ul 57/2019, prețul vânzării va fi valoarea cea mai mare între valoarea stabilită în cuprinsul Raportului de evaluare și valoarea de inventar, deci suma de 113.405,50 lei, la care se adaugă valoarea comisionului de 1,5% stabilit de prevederile Decretului-Lege nr.-ul 61/1990 (1.701,08 lei), rezultând un preț în valoare de 115.106,58 lei. Totodată, se calculează T.V.A în cuantum de 5% din valoarea de piață estimată

(5% din suma de 113.405,50 lei – valoarea de piață estimată, respectiv suma de 5.670,27 lei ) rezultând un preț total în valoare de 120.776,85 lei, ce va fi achitat de către solicitantă, într-o singură tranșă conform declarației înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 13.677/30.08.2021 – prin care solicitanta își manifestă acordul de cumpărare a imobilului ce face obiectul prezentului, acceptând totodată și prețul acestuia.

Nu în ultimul rând, cumpărătorii vor achita și toate cheltuielile ocazionate de desfășurarea vânzării, respectiv acte notariale, taxe aferente documentației cadastrale necesare, etc.

Mai mult decât atât, conform declarației notariale autentificată sub nr.-ul 1750/27.05.2021 – S.P.N. Boianciu Camelia-Anișoara și Boianciu Sandra-Marina, numiții Shabalin Pavel și Shabalin Paula-Rozalia declară pe propria răspundere că nu au deținut și nu dețin, fiecare sau împreună, nicio locuință în proprietate pe care să o fi achiziționat cu cotă redusă de T.V.A în cuantum de 5%.

Stipulăm totodată că imobilul-apartament în cauză este înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr.-ul 30072-C1-U18, având numărul cadastral 30072-C1-U18 – având o suprafață utilă de 52,94 mp , acestuia fiindu-i alocată o cotă indiviză de teren în suprafață de 15,89 mp, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr.-ul 30072, având nr. cadastral 30072, teren asupra căruia se va transmite dreptul de proprietate odată cu vânzarea imobilului-apartament și a cărei valoare este inclusă în prețul sus-stipulat – asupra acestora (apartament și teren aferent) nefiind constituită nicio garanție reală imobiliară.

Mai mult decât atât, imobilul respectă cerințele legale referitoare la finisaje și amenajări, statuate de prevederile art. 1 ale Legii nr.-ul, 85/1992 – privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, conform adreselor nr.-ul 112.169/15.06.2021 și 4346/15.07.2021 – emise de Serviciul Urbanism – Compartiment Spațiu Locativ din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat

De asemenea, facem mențiuni cu privire la împrejurarea potrivit căreia imobilul situat la adresa menționată nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 (Legea 10/2001) – conform Informării comune nr.-ul 111.475/11.06.2021 a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisiei interne pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin președinții acestora.

Totodată, subliniem faptul că nu există pe rolul instanțelor judecătorești litigii care să aibe ca obiect un drept real asupra imobilului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Toamnei (Aleea Smîrdan), bloc 11C, scara B, etaj 4, apartament nr.-ul 40, județul Buzău – conform adreselor nr.-ul

111.674/14.06.2021 și 111.723/14.06.2021 – emise de Compartiment Contencios Administrativ și Juridic din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat.

Concluzionând, pentru toate considerentele expuse, în temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (2) și art. 196, alin. (1) , lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre competență analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării a unui imobil-cu destinația de locuință din fondul locativ de stat, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Toamnei (Aleea Smîrdan), bloc 11C, scara B, etaj IV, apartament nr.-ul 40, județul Buzău și încheierea contractului de vânzare cu privire la acest imobil

**Compartiment Administrare Patrimoniu  
Consilier superior – Corbu Decebal Iulian**



**Avizat,  
Direcția Economică,  
Director executiv,  
Ec. – Tăbuleț Anișoara**



**Avizat,  
Compartiment Contencios Administrativ și Juridic  
Consilier Juridic – Pruteanu Sabina-Elena**

