ROMÂNIA
JUDEŢUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEŞ
CONSILIUL LOCAL
PRIMAR

INIȚIATOR
PRIMAR
DORIN NISTOR

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea vânzării directe către chiriaș a unui imobil (locuință)
din domeniul privat al Municipiului Sebeș

Consiliul Local al Municipiului Sebeş, jud. Alba;
Întrunit în şedinţa publică ordinară din data de _____;
Luând în dezbatere proiectul de hotărâre înregistrat cu nr. _____/_____;
Văzând:
- Cererea d-nei. Popa Mihaela, înregistrată sub nr. 9104/06.02.2025 prin care solicită cumpărarea locuinţei situată în Municipiul Sebeș, str. M. Kogălniceanu, bl. 88, ap. 3;
- Contractul de închiriere nr. 113/01.08.2005 - titular Popa Mihaela, Actul adițional nr. 1/01.10.2007 și Actul adițional nr. 12/ 69675/98/05.08.2024;
- Fişă obiect de patrimoniu cu nr. inventar 11281 şi valoarea de 72.518,00 lei;
- CF nr. 73664-C1-U4 Sebeș, nr. top 7500/2/1/1/4/III,7501/2/2/1/1/4/III;
- Studiul de oportunitate;
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator AXACONSULT SRL;
- Referatul de aprobare al iniţiatorului proiectului de hotărâre - Primarului Municipiului Sebeș;
- Raportul de specialitate nr. _____/_____, întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari;
În temeiul prevederilor:
- art. 1 alin. 1, art. 7, art. 10 și art. 16 din Legea nr. 85/1992, republicată, privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, cu modificările si completările ulterioare;
- art. 10^1 din Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței, republicată, cu modificările si completările ulterioare;
- art. 557 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
- art. 108 lit. e), art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b), art. 363 alin. (6) și art. 364 alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În baza Art. 139 Cod administrativ, adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art.1 Se însușește studiul de oportunitate constituit în Anexa 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se însușește raportul de evaluare întocmit de AXACONSULT SRL, constituit în Anexa 2, parte integtrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 (1) Se aprobă vânzarea către d-na. Popa Mihaela a imobilului înscris în CF nr. 73664-C1-U4 Sebeș, cu nr. top 7500/2/1/1/4/III,7501/2/2/1/1/4/III, în calitate de chiriaș, având contractul de închiriere nr. 113/01.08.2005, imobil situat în Municipiul Sebeş, str. M. Kogălniceanu, bl. 88, ap. 3, jud. Alba, fiind compus din 3 camere, 1 bucătărie, 3 holuri, 1 baie, cu suprafaţa utilă de 43,85 mp, având cota de 5,83% părţi din bunurile indivize comune (soclul, fundaţia, subsolul, firidele de distribuţie, terasa blocului, vas de aerisire, coloana de apă, caldă, rece şi menajeră, scurgerea

pluvială, casa scărilor, scările, uscătoria, canalul tehnic instalaţia electrică, instalaţia de însclzire, pereţii despărţitori dintre apartamente, placa despărţitoare dintre etaje) şi 14,42/248 părţi teren atribuit înscris în CF 73664 -cotă de teren în proprietatea Statului Român.

(2) Preţul de vânzare al imobilului este de **111.500,00 lei.** Taxa pe valoarea adaugata (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

Art.4 (1) Preţul de vânzare ale imobilului descris la art. 3 a prezentei, este valabil până la data de 17.11.2025, termen până la care trebuie perfectat contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

(2) Plata valorii de vânzare se va face cu achitarea integrală a prețului, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, din surse proprii ale beneficiarului şi/sau din credite contractate de beneficiar de la instituţii financiare autorizate, inclusiv cu garanţia statului.

(3) Preţul de vânzare al imobilului se face venit la bugetul local.

(4) Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare vor fi suportate de cumpărător.

Art.5 La data perfectării contractului de vânzare - cumpărare, cumpărătorul va prezenta următoarele documente:

- Certificat fiscal eliberat de autoritatea locală din care să rezulte că nu are datorii față de bugetul local;
- Declarație notarială pe proprie răspundere din care să rezulte ca titularul și membrii majori ai familiei sale nu dețin și nu au înstrăinat o locuință proprietate personală sau din fondul locativ de stat, după data de 1 ianuarie 1990 pe raza administrativă a UAT Sebeș.

Art.6 Se împuterniceşte Primarul Municipiului Sebeş, ori un împuternicit al acestuia - consilier juridic din cadrul Compartimentului Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională să facă toate demersurile necesare pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.7 La data semnării contractului de vânzare-cumpărare, încetează de drept contractul de închiriere nr. 113/01.08.2005, cu termen de valabilitate până la data de 19.08.2029.

Art.8 De ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari, Compartimentul Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională și Serviciul Venituri.

Art.9 Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptăţite, în termenul şi în condiţiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezenta hotărâre va fi afişată, se va publica pe site-ul primăriei şi în monitorul oficial al Municipiului Sebeş şi se comunică:

- Instituţiei Prefectului Judeţului Alba
- Primarului Municipiului Sebeş
- Viceprimarului Municipiului Sebeş
- Arhitectului şef
- Compartimentului Relaţii Publice, Comunicare, Informatică, Digitalizare şi Monitor Oficial Local
- Compartimentului Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari
- Compartimentului Contencios Juridic, Administrație și Transparență Decizională
- Compartimentului Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare
- Serviciului Venituri
- d-nei. Popa Mihaela, Municipiul Sebeș, str. M. Kogălniceanu, bl. 88, ap. 3

Sebeş, la ……..

Avizat de legalitate,
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU
CRISTINA - ELENA VLAD

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEŞ
P R I M A R
Nr. _____/_____

REFERAT DE APROBARE
La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe către chiriaș a unui imobil (locuință) din domeniul privat al Municipiului Sebeș

Văzând:

- Cererea d-nei. Popa Mihaela, înregistrată sub nr. 9104/06.02.2025 prin care solicită cumpărarea locuinţei situată în Municipiul Sebeș, str. M. Kogălniceanu, bl. 88, ap. 3;
- Contractul de închiriere nr. 113/01.08.2005 - titular Popa Mihaela, Actul adițional nr. 1/01.10.2007 și Actul adițional nr. 12/ 69675/98/05.08.2024;
- Fişa obiect de patrimoniu cu nr. inventar 11281 și valoarea de 72.518,00 lei;
- CF nr. 73664-C1-U4 Sebeș, nr. top 7500/2/1/1/4/III,7501/2/2/1/1/4/III;
- Studiul de oportunitate;
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator AXACONSULT SRL;

În fapt, contractul de închiriere nr. 113/01.08.2005 a avut ca titular pe d-na. Ciubotaru Maria, mama d-nei. Popa Mihaela. Urmare a decesului mamei, prin H.C.L. nr. 238/2007 s-a aprobat transferul contractului către fiică, d-na. Popa Mihaela.

Imobilul (locuință) situat în Municipiul Sebeș, str. M. Kogălniceanu, bl. 88, ap. 3, aparține domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inventar 11281 și valoarea de 72.518,00 lei.

Având în vedere solicitarea de cumpărare a locuinței deținută cu titlu de chirie, Municipiul Sebeș a achiziționat serviciul de evaluare, iar evaluatorul AXACONSULT SRL a întocmit raportul de evaluare al imobilului situat în Municipiul Sebeș, str. M. Kogălniceanu, bl. 88, ap. 3, înscris în CF nr. 73664-C1-U4 Sebeș, nr. top 7500/2/1/1/4/III,7501/2/2/1/1/4/III.

Valoarea de vânzare al imobilului rezultată din raportul de evaluare este de 110.340 lei. Având în vedere că imobilul are o valoare de inventar de 72.518,00 lei, se propune prețul de vânzare de 111.500,00 lei, incluzându-se și valoarea raportului de evaluare. Taxa pe valoarea adaugata (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

În drept, au fost avute în vedere prevederile:

- art. 1 alin. 1, art. 7, art. 10 și art. 16 din Legea nr. 85/1992, republicată, privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, cu modificările si completările ulterioare;
- art. 10^1 din Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței, republicată, cu modificările si completările ulterioare;
- art. 557 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
- art. 108 lit. e), art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b), art. 363 alin. (6) și art. 364 alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere cele expuse mai sus, în temeiul art. 136 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019, iniţiez proiectul de hotărâre anexat, înregistrat cu nr._____.

INIȚIATOR
P R I M A R,
DORIN NISTOR

ROMÂNIA
JUDEŢUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEŞ
Compartiment Patrimoniu și Coordonare Asociații de Proprietari
Nr. _____/_____

RAPORT DE SPECIALITATE
La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe către chiriași a unui imobil (locuință) din domeniul privat al Municipiului Sebeș

Analizând Proiectul de hotărâre înregistrat la Consiliul Local al Municipiului Sebeș sub nr. _____/2025, însoțit de Referatul de aprobare al Inițiatorului – Primarul Municipiului Sebeș și de următoarele documente:

- Cererea d-nei. Popa Mihaela, înregistrată sub nr. 9104/06.02.2025 prin care solicită cumpărarea locuinţei situată în Municipiul Sebeș, str. M. Kogălniceanu, bl. 88, ap. 3;
- Contractul de închiriere nr. 113/01.08.2005 - titular Popa Mihaela, Actul adițional nr. 1/01.10.2007 și Actul adițional nr. 12/ 69675/98/05.08.2024;
- Fişă obiect de patrimoniu cu nr. inventar 11281 și valoarea de 72.518,00 lei;
- CF nr. 73664-C1-U4 Sebeș, nr. top 7500/2/1/1/4/III,7501/2/2/1/1/4/III;
- Studiul de oportunitate;
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator AXACONSULT SRL;

Potrivit situației de fapt, contractul de închiriere nr. 113/01.08.2005 a avut ca titular pe d-na. Ciubotaru Maria, mama d-nei. Popa Mihaela. Urmare a decesului mamei, prin H.C.L. nr. 238/2007 s-a aprobat transferul contractului către fiică, d-na. Popa Mihaela.

Imobilul (locuință) situat în Municipiul Sebeș, str. M. Kogălniceanu, bl. 88, ap. 3, aparține domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inventar 11281 și valoarea de 72.518,00 lei.

Având în vedere solicitarea de cumpărare a locuinței deținută cu titlu de chirie, Municipiul Sebeș a achiziționat serviciul de evaluare, iar evaluatorul AXACONSULT SRL a întocmit raportul de evaluare al imobilului situat în Municipiul Sebeș, str. M. Kogălniceanu, bl. 88, ap. 3, înscris în CF nr. 73664-C1-U4 Sebeș, nr. top 7500/2/1/1/4/III,7501/2/2/1/1/4/III.

Valoarea de vânzare al imobilului rezultată din raportul de evaluare este de 110.340 lei. Având în vedere că imobilul are o valoare de inventar de 72.518,00 lei, se propune prețul de vânzare de 111.500,00 lei, incluzându-se și valoarea raportului de evaluare. Taxa pe valoarea adaugata (TVA) nu se aplică acestei tranzacții imobiliare.

Având în vedere analiza oportunității:

- Avantaje pentru UAT:
  - încasarea unei sume certe la bugetul local, superioară veniturilor obținute din chirie;
  - reducerea cheltuielilor de administrare a fondului locativ având în vedere că locuința are o vechime considerabilă, fiind construită cu mai mult de 65 de ani în urmă. Există un risc ridicat de apariție a unor lucrări de reparații majore care ar presupune cheltuieli importante din bugetul local;
  - eficientizarea utilizării patrimoniului municipiului.
- Avantaje pentru chiriaș:
  - posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate asupra locuinței ocupate legal;
  - stabilitate locativă și creșterea valorii patrimoniale a familiei.
- Impact bugetar:
  - venit unic și imediat la bugetul local în valoare de 111.500,00 lei;
  - lipsa TVA (operațiune scutită), conform Codului fiscal;
  - reducerea cheltuielilor viitoare de întreținere a locuinței.

Concluzionând:

Vânzarea locuinței din domeniul privat al Municipiului Sebeș către chiriașul actual este oportună din punct de vedere:

- juridic;
- economic -venit imediat și sigur la bugetul local;
- social -asigurarea dreptului de preempțiune al chiriașului și stabilitate locativă);

Potrivit situației de drept, au fost avute în vedere prevederile:

- art. 1 alin. 1, art. 7, art. 10 și art. 16 din Legea nr. 85/1992, republicată, privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, cu modificările si completările ulterioare;
- art. 10^1 din Legea nr. 114/1996 – Legea locuinței, republicată, cu modificările si completările ulterioare;
- art. 557 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
- art. 108 lit. e), art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b), art. 363 alin. (6) și art. 364 alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În concluzie la cele expuse, susținem că prezentul proiect de hotărâre întrunește cerințele de legalitate potrivit art. 129 alin. (2) lit. c), coroborat cu alin. (6) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, motiv pentru care propunem Consiliului Local al Municipiului Sebeș aprobarea acestuia.

Prenume, Nume	Funcţia publică	Semnătura	Nr. ex.
Aprobat: Delia Gligor	Șef Serviciu		
Întocmit: Mirela Oltean	Inspector		