



România
Judetul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării unui imobil aflat în domeniul privat al municipiului Bacău către persoane care au calitatea de chiriași în acest imobil

Consiliul Local al Municipiului Bacău

Având în vedere:

- Prevederile art.3(1) și ale art.9(1)(8) din Legea nr. 112/1995, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, actualizată;
 - Prevederile art. 30, art. 31, art. 32 din H.G.R. nr. 20/1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată;
 - Prevederile art. 47 și art.117 lit. „a” din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată;
 - Adresa de înaintare nr.80028/18.05.2010 a Serviciul Contracte Evidență și Încasări Debite;
 - Referatul nr.80024/18.05.2010 înaintat de Serviciul Contracte Evidență și Încasări Debite din cadrul Primăriei Municipiului Bacău;
 - Nota internă nr. 489/15 din 10.05.2010 întocmită de Serviciul Cabinet Primar;
 - Cererea nr.95297/17.05.2010 a titularului de contract Lupan Ioan;
 - Contractele de Închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință nr.1294/30.04.1977 și 298990/25.05.2005;
 - Nota internă nr. 150439 din 09.06.2008 înaintată de Serviciul Cadastru prin care comunică faptul că imobilul din str. Cl. Bârladului nr.6 nu este revendicat;
 - Schița proprietății în care se identifică locuința propusă la vânzare și terenul aferent curții și construcției;
 - Ancheta Socială nr.30652/28.01.2009 înaintată de Serviciul Public de Asistență Socială;
 - Declarația Notarială dată de către Lupan Ioan și Lupan Aurica, autentificată sub nr.1594/15.05.2008;
 - Raportul de Evaluare F22- Nr. SQCG 562/28.07.2008 al S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. cu privire la imobilul locuinta din str.Calea Barladului nr. 6;
 - Expunerea de Motive a Primarului Municipiului Bacău;
- În baza dispozițiilor art. 36 (2) lit. „c”, alin. (5) lit. „b” și ale art. 45 (3) (5) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.(1) Se ia act de Raportul de Evaluare F22 – Nr.SQCG 562/28.07.2008 al S.C.

SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacău, cu privire la imobilul situat în Bacău, str. Calea Bârladului nr.6, estimat la valoarea de 13.350 RON, conform Anexei nr.1 A parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă vânzarea imobilului-locuință din Bacău str. Calea Bârladului nr.6 din municipiul Bacău, aflat în proprietatea privată a municipiului Bacău, către Familia **Lupan Ioan și Aurica, chiriași în acest imobil din anul 1977**, cu plata integrală a prețului de 13.350 lei, care se va actualiza cu coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii pe economie din ultima luna a trimestrului anterior cumpărării, la care se va adăuga TVA.

(3) Prețul de vânzare al imobilului este cel stabilit în baza Raportului de Evaluare, la care se va adăuga TVA, conform Anexei nr.1A parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Identificarea imobilului și a terenului aferent curții și construcției, se face prin Schița Proprietății, Anexa nr.1B, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(5) Situația terenului aferent curții și construcției, aprobată la vânzare, conform alineatelor mai sus menționate, se delimitează prin Schița Proprietății (Anexa nr.1B la hotarare) și se reglementează în condițiile legii, după cum urmează :

a) terenul situat în jurul construcției, reprezentând cale de acces și curți construcții, va fi închiriat în condițiile legii;

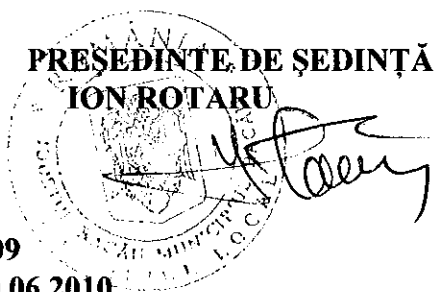
b) terenul situat sub construcții în suprafața de 54,60 mp, poate fi dobândit de cumpărător ulterior încheierii contractului de vânzare - cumpărare a locuinței, în condițiile art.36 alin 2 din Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată.

(6) Imobilul dobândit de cumpărător prin contractul de vânzare-cumpărare, nu poate fi înstrăinat timp de 10 ani de la data cumpărării acestuia

Art.2. - Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău, să semneze contractul de vânzare-cumpărare al imobilului prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.3. - Hotărârea va fi comunicată Direcției Juridice și Adm-ție Locală, Direcției Economice, Direcției de Patrimoniu, Serviciului de Restituire a Proprietăților, Serviciului Contracte, Evidență și Încasări Debite, care va îndeplini toate procedurile privind vânzarea-cumpărarea imobilului menționat la art.1 din prezenta hotarare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ION ROTARU

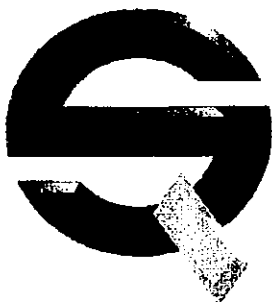


NR. 209
DIN 30.06.2010
O.P., C.FI./R.T./ Ex.1/Ds.I-A-4

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI



Societate de consulting, evaluare, management și marketing



SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU ASOCIAT AL ASOCIAȚIEI NATIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
Str. Alexandru Cel Bun nr.11A Bacau, 600058; tel 0234/510676; fax 0234/510624
Capital Social : 120.000 RON, C.U.I. RO 10840960, Nr. Rea. Com. J. Bacău 1727/1998
e-mail: sierra.quadrant@xnet.ro

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001



F 22 - Nr. SOCG 562/ 28.07.2008



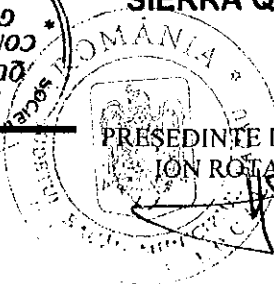
RAPORT DE EVALUARE

LOCUINTA

BACAU, str. Barladului, nr. 6

BENEFICIAR: PRIMARIA BACAU
CHIRIAS: LUPAN ION

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI



ELABORAT
SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

IULIE 2008

PRESEDINTE DE SEDINTĂ
ION ROTARU



**Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU**

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al bunului imobil "Locuinta, strada Barladului, nr. 6 " proprietatea Primariei Bacau.

Inspecția în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfășurat în perioada 11.07.2008 ÷ 17.07.2008.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 17.07.2008.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății este de :

PRET_{locuinta Barladului, nr 6} = 13.350 lei fara TVA

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau prin Expert evaluator Eugen C. Todica, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au participat la întocmirea și documentarea cu informații, în vederea realizării prezentului raport de evaluare nu are nici un interes legat de proprietatea evaluată și nici nu depinde material sau este părțitor față de vreuna din părțile implicate.
- inspecția proprietății evaluate precum și investigațiile, analizele și calculele efectuate au fost efectuate de evaluatorul care a realizat lucrarea.
- informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse.
- raportul a fost realizat în conformitate cu legislația în vigoare privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului .
- raportul este supus doar acelor condiții limitative prezentate în cadrul său.
- realizarea evaluării precum și onorariul nu depind de pretul raportată.
- Evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare.

**SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP SA BACAU
MEMBRU ASOCIAT ANEVAR**

DIRECTOR
EXPERT EVALUATOR
Ing. EUGEN C. TODICA





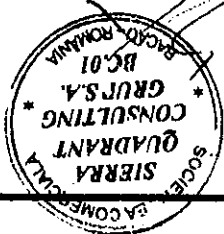
CERTIFICAREA VALORII

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau prin Expert evaluator ing. Todica C. Eugen in calitate de Director general, declar că evaluarea nu a fost făcută în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS), s-a efectuat conform legislatiei privind vanzarea locuintelor si a spatiilor cu alta destinatie construite din fondurile statului și confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate iar realizarea evaluarii si remunerarea nu depind de pretul raportata.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietății
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

**SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP SA BACAU
MEMBRU ASOCIAT ANEVAR**

DIRECTOR GENERAL
EXPERT EVALUATOR
Ing. EUGEN C. TODICA





CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARI

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie locuinta cu regim de înaltă parter situată în Bacău, str. Barladului, nr.6, aflat în proprietatea Primăriei Municipiului Bacău.

Nota: La data evaluării imobilul este închiriat de către Lupan Ion, conform contractului de închiriere nr. 298990/25.05.2005.

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea pretului de vânzare a casei nominalizate, la data de 17.07.2008, în condițiile unei vânzări directe titularului de contract de închiriere.

1.3. Definiția valorii și data estimării

Evaluarea s-a făcut conform legislației privind vânzarea locuințelor și a spațiilor cu altă destinație construite din fondurile statului respectiv, Lege nr. 112/1995, Lege nr.85/1992 în condițiile Decret – Lege nr. 61/1990 și Decretul 93/1977 și nu reprezintă o valoare de piață.

Data calculului este 17.07.2008.

1.4. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

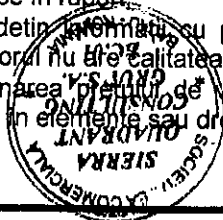
1.5. Drepturile de proprietate evaluate

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar (descrise detaliat în capitolul 2.1-Identificarea proprietății). În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

1.6. Ipoteze și condiții limitative

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze și condiții limitative:

- metoda de evaluare a fost selectată la cererea strictă a proprietarului, cu respectarea legislației în vigoare pentru acest tip de imobile;
- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de sarcini deoarece nu s-a specificat altfel;
- se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nici o servitute în afara celor descrise în raport;
- nu se detine informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- determinarea prețului de vânzare din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;





- au fost inspectate doar acele părți ale construcției care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță în legătura cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului și evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- construcția propusă se presupune a fi finalizată dacă nu se stipulează altfel; orice construcție se presupune a fi în conformitate cu planurile de construcție prezentate în raport;
- evaluatorul presupune că cititorul și/sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de construcție disponibile și toate contractele de închiriere sau amendamentele, dacă există, care împovărează proprietatea.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de Primăria Municipiului Bacău prin comanda nr. 157295/28.05.08 actualul chirieas fiind Lupan Ion, conform Contractului de închiriere 298990/25.05.2005.

Denumirea proprietății: "Locuinta parter" situat în municipiul Bacău, strada Barladului, nr. 6

Primăria Municipiului Bacău a prezentat, drept documente de proprietate următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- contract de închiriere nr. 298990/25.05.2005.
- Relevu locuinta
- Fișa tehnică

Conform declarațiilor beneficiarilor, proprietatea este liberă de sarcini.

2.2. Descrierea construcției

- **Adresa:** str. Barladului, nr. 6, Bacău.
- **Proprietar:** Primăria Municipiului Bacău.
- **Fundația:** beton
- **Pereti:** zidărie caramida
- **Planșeu:** lemn
- **Tamplarie:** lemn
- **Sarpanta:** lemn
- **Invelitoare:** tabla
- **Pardoseli calde și reci :** dusumea
- **Instalații:** electrice.
- **Incalzire:** sobe, combustibil solid
- **Gradul de finisaj:** inferioare
- **Suprafața utilă:** 41,57 mp
- **Numărul de niveluri ale clădirii:** parter
- **Numărul de locuințe în cadrul clădirii:** 1
- **Numărul de camere:** 2
- **Vechimea clădirii:** 75 ani (constr. 1932)

- **Amplasarea în cadrul localității:** zona III.

Suprafața construită Imobil : 58,33 mp.

Componența locuinței



8,20 mp
13,92 mp



☞ Hol	3,38 mp
☞ Bucatarie	8,47 mp
☞ Vestibul	7,60 mp

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

3.1. Calculul pretului locuintei

Pretul actual de vanzare a fost determinat conform legislatiei in vigoare privind vanzarea de locuinte proprietate de stat, altele decat cele executate din fondurile statului, respectiv Lege nr. 112/1995, in baza prevederilor Decretului 93/197, ale Decretului-lege nr. 61/1990 si Legea nr.85/1992.

Pentru evaluarea locuintelor de acest tip se folosesc preturile pe mp suprafata utila si normele prevazute in Decretul 93/1977, asa cum a fost modificat prin art. III pct. 1 si 2, respectiv, in tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984, iar pentru anexele gospodaresti ale acestora se folosesc normele din tabelul nr. 7 din anexa nr. 4 la acelasi decret.

Pentru lipsa sau existenta unor instalatii sau elemente de constructii, sau pentru cazurile in care locuintele sau parti din locuinte sunt situate la demisol sau mansarda, se aplica termenii de corectie prevazuti in tabelul in Tabelul nr.2, din anexa 4 la Decretul 256/1984 sau dupa caz, in tabelul 1 si 2 din anexele nr. 1 la 2 Decret-lege nr 61/1990, cu completarile prevazute la art.16 din Legea 85/1992, republicata.

Pentru stabilirea pretului de vanzare, nivelul preturilor la data de 1 ianuarie 1990, determinat potrivit prezentelor norme metodologice, se inmulteste cu coeficientul de actualizare in functie de cresterea veniturilor salariale medii nete pe economie din ultima luna a trimestrului anterior platii despagubirii sau cumpararii locuintei fata de cele realizate in luna ianuarie 1990.

Astfel, in urma aplicarii legislatiei in vigoare pentru vanzarea locuintelor pretul rezultat este:

PRET locuinta Barladului, nr. 6 = 13.350 lei

Notă 1: Aceasta valoare nu cuprinde TVA.



S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrarii in conformitate cu legislatia amintita precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.



Proprietate apartament (casa): PRIMARIA BACAU
Chirias : LUPAN IOAN

FISA DE CALCUL APARTAMENT

DENUMIRE OBIECTIV	Locuinta 2 camere		
PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE			
Amplasament	Str. Barladului, nr.6, Bacau		
Anul punerii in functiune	1932		
Vechimea in ani	75		
Fundatia	beton		
Zidaria	caramida		
sarpana	lemn		
invelitoare	tabla		
tamplaria	lemn		
Instalatii	electrice		
Starea tehnica	satisfacatoare		
Sistem de incalzire al locuintei	sobe combustibil solid		
Instalatii sanitare	da		
Amplasarea cladirii din care face parte locuinta in cadrul localitatii	III		
BILANT DE SUPRAFATA			
Camera			8,2
Camera			13,92
Bucatarie			8,47
Vestibul			7,60
Hol			3,38
Suprafata utila locuinta (mp)			41,57
Suprafata construita locuinta (mp)			58,33
Tamplarie		Lemn	
Finisaje		inferioare	
Pardoseli		calde dusumele	
DATELE DE BAZA PRIVIND CALCULUL DE EVALUARE	Pret unitar	U.M(mp, buc, etc)	Pret total (lei)
Valoare de intocuire conf Decret 112/1995 - zidarie caramida	2.060,00	41,57	85.634,20
<i>Total</i>			85.634,20
Uzura in timp (Decret 93/1977)	85.634,20	0,40	34.253,68
TOTAL LOCUINTA			34.253,68
Corectie zona	34.253,68	0,90	30.828,31
Coeficient de actualizare iulie 2008 conf. Lege 112/1995			4.288,6200
PRET LOCUINTA FARA TVA			13.221,09
COMISION		1,00%	132,21
PRET TOTAL FARA TVA (RON)			
13.353,30			



3.

FISA TEHNICA

a locuintei aflata in proprietatea statului, construita din alte fonduri decat ale statului

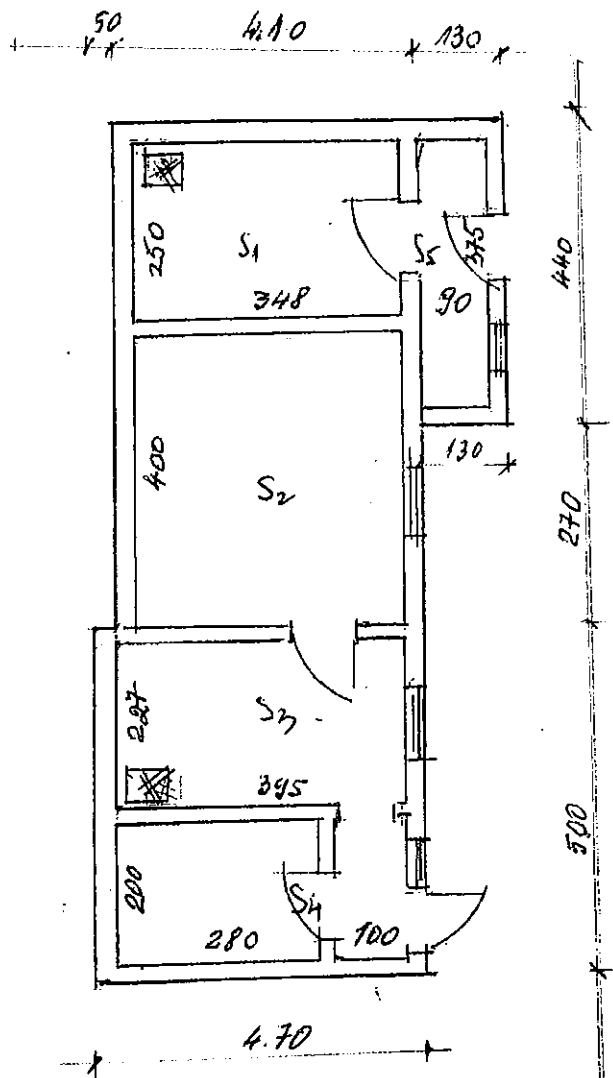
Adresa : Bacau, str. Calea Barladului nr. 6.

Titular : LUPAN IOAN

I. CARACTERISTICILE LOCUINTEI

1. Structura de rezistenta a cladirii in care este situata locuinta si descrierea elementelor de constructii si instalatii :
 - fundatie : piatra
 - zidarie : caramida
 - sarpanta : lemn
 - invelitoare : tabla
 - plansee : lemn
 - tamplarie exterioara : lemn
 - tamplarie interioara : lemn
 - tencuieli exterioare : mortar var
 - vopsitorii tamplarie
 - pardoseli : scandura
 - instalatii sanitare NU
 - instalatii electrice DA
2. Numarul de niveluri ale cladirii P
3. Nivelul la care este situata locuinta P
4. Numar de camere 2
5. Sistemul de incalzire a locuintei : SOBE , combustibil solid
6. Vechimea cladirii in ani 75 ani (anul construirii 1932 cf. cazier tehnic)
7. Suprafata utila a locuintei 41,57 mp.
8. Amplasarea cladirii in cadrul localitatii (zona) III
9. Suprafata construita imobil 58,33 mp.

RELEVEU LOCUINTA
Municipiul Bacau, str. Calea Barladului nr. 6.
Chirias : LUPAN IOAN



CALC. SUP. UTILE :

S1 Camera	(3,48x2,50)-0,5=	8,20
S2 Camera	4,00x3,48=	13,92
S3 Bucat.	(3,95x2,27)-0,5=	8,47
S4 Vestibul	3,80x2,00 =	7,60
S5 Hol	3,75x0,90=	3,38

TOTAL 41,57

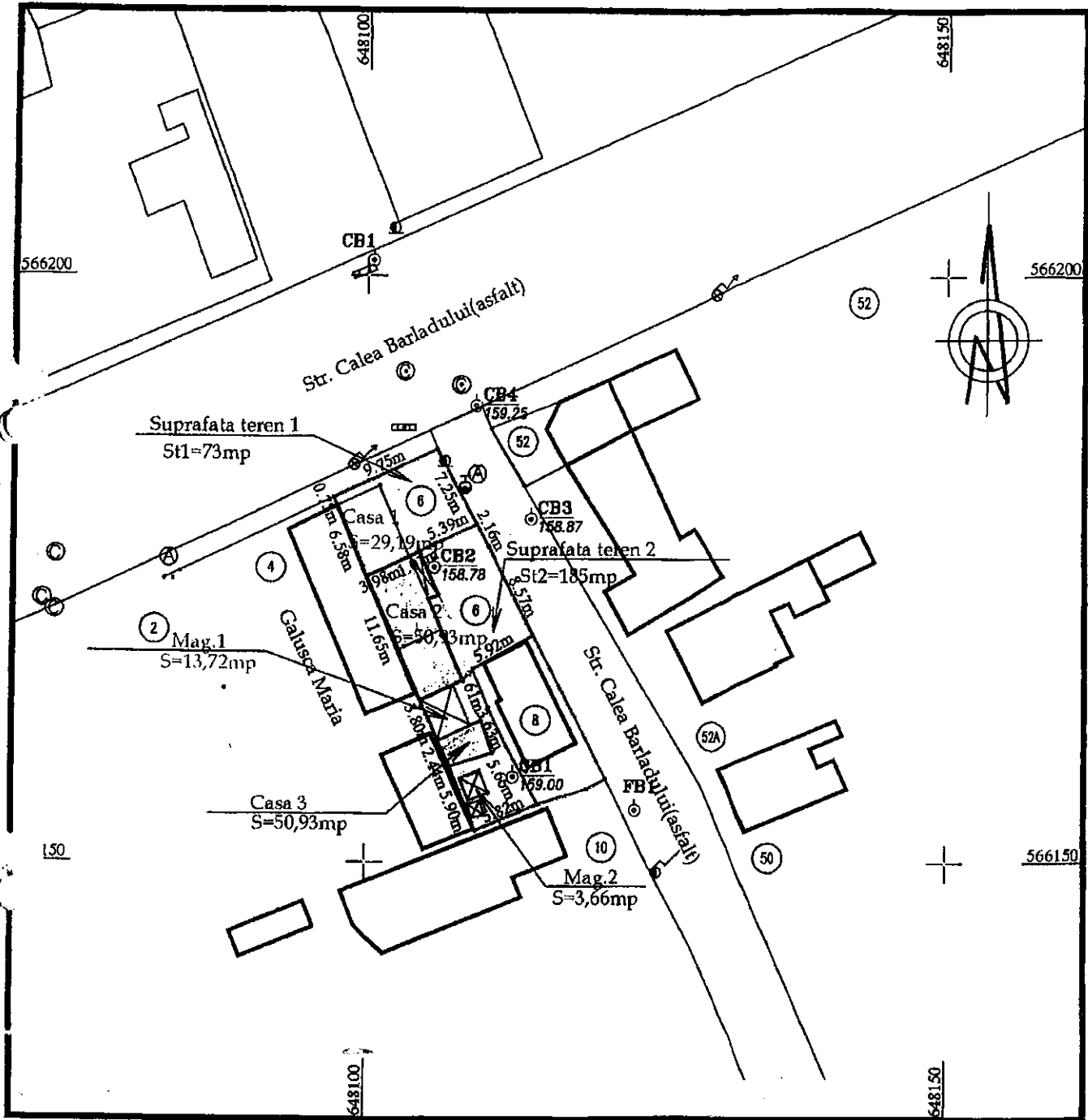
Sup. construita = 58,33

SCHITA PROPRIETATII (intravilan) SCARA 1:500

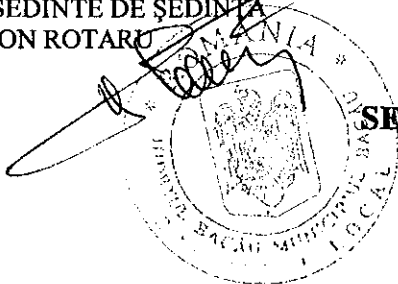
ANEXA NR. 1 B
LA HOTARAREA NR. 209 DIN 30.06.2010

Adresa : str.Calea Barladului Nr.6

LUPAN IOAN



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ION ROTARU



SERVICIUL CADASTRU.
ANGHEL C.

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE - OVIDIU POPOVICI