

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI PUCHENII MARI

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr.48/02.09.2025

privind aprobarea vânzării către chiriaș Marin Constantin, a imobilului construit din fondurile statului, situat în satul Miroslăvești, nr. 94, bl.A4, sc.-, etaj 1 ap. 6, comuna Puchenii Mari, județ Prahova, identificat cu nr.C.F. 21581-C1-U6, aflat în domeniul privat al comunei Puchenii Mari, în baza Decretului - lege nr.61/1990 și a Legii nr.85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.10403/28.08.2025 întocmit de Primarul comunei Puchenii Mari la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării către chiriaș Marin Constantin, a imobilului construit din fondurile statului, situat în satul Miroslăvești, nr. 94, bl.A4, sc.-, etaj 1 ap. 6, comuna Puchenii Mari, județ Prahova, identificat cu nr.C.F. 21581-C1-U6, aflat în domeniul privat al comunei Puchenii Mari, în baza Decretului - lege nr.61/1990 și a Legii nr.85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Raportul de specialitate nr. 10405/28.08.2025 al Compartimentului Financiar Contabil;

- Raportul de evaluare proprietate imobiliară apartament nr.6, bloc A4, etaj 1 sat Miroslăvești nr.94, comuna Puchenii Mari, județ Prahova, identificat cu C.F. 21581-C1-U6, întocmit de P.F.A. Nita Dumitru, expert evaluator atestat ANEVAR, înregistrat sub nr.8768/16.07.2025;

- contractul de închiriere nr.5726/05.05.2023;

- cererea chirieșului privind cumpărarea apartamentului înregistrată cu nr.7843/23.06.2025 la Primăria comunei Puchenii Mari

- prevederile Decretul - Lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare ;

- prevederile art.1, art.10, art.11, art.12, art.15 și 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.292 alin.(2), lit.f), pct.4 din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.1650 și următoarele din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin.6 lit.b), art.354 și art.355 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 5 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PUCHENII MARI
HOTARASTE :

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare înregistrat la Primăria comunei Puchenii Mari cu nr. 8768/16.07.2025 întocmit de evaluator autorizat Niță Dumitru - membru ANEVAR, privind stabilirea valorii de piață a imobilului situat în comuna Puchenii Mari, sat Miroslăvești, nr.94, bloc A4, etaj,1

ap.6, înscris în C.F. nr.21581-C1-U6 și identificat cu număr cadastral 21581-C1-U6, în suprafață utilă de 33,8 mp, prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea imobilului apartament cu destinația de "locuință" cu suprafață utilă de 33,8 mp, aflat în domeniul privat al comunei Puchenii Mari, situat în satul Miroslăvești, nr. 94, bloc A4, etaj1, ap.6, comuna Puchenii Mari, județ Prahova, înscris în C.F. nr.21581-C1-U6, cu număr cadastral 21581-C1-U6, către chiriașul Marin Constantin, la prețul de 17.432 euro, plătit la cursul BNR din ziua plății.

Art.3. Vânzarea imobilului identificat la art.2 se face cu plata prețului integral, iar suma încasată se face venit la bugetul local al comunei Puchenii Mari.

Art.4. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință gratuită, pe toată durata de existență a locuinței, asupra cotei indivize de teren în suprafața de 15,22 mp aferent locuinței și dreptul de folosință gratuită asupra cotei de 8,16% din părțile comune din construcțiile și instalațiile, precum și dotările care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun.

Art.5. Perfectarea contractului de vânzare între comuna Puchenii Mari și chiriașul Marin Constantin se face prin înscris autentic, în fața notarului public, prin suportarea cheltuielilor de către cumpărători.

Art.6. Se împuternicește domnul Constantin NEGOI, primarul comunei Puchenii Mari, să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

Art.7. La data semnării contractului de vânzare, încetează de drept contractul de închiriere nr.5726/05.05.2023 cu termen de valabilitate până la data de 07.05.2028.

Art.8. Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire de Primarul comunei prin aparatul de specialitate.

Art.9. Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.10. În conformitate cu prevederile art. 252 alin.(1) lit.c), ale art.255 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu cele ale art.3 alin.(1) din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prezenta hotărâre se înaintează Prefectului județului Prahova pentru exercitarea controlului de legalitate.

Art.11. Transparența și comunicarea către autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate a prezentei hotărâri se realizează, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al unității administrativ-teritoriale, în termenul prevăzut de lege, și se publică, pentru informare, în format electronic în Monitorul Oficial Local al Comunei Puchenii Mari, județul Prahova.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Constantin NEGOI

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL al COMUNEI,
Mariana Ceoceă

RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere:

- prevederile art.5 din Decretul - Lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare, care precizează:

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."

- prevederile art.1, art.10 și 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care precizează:

Art. 1. "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. 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, saunp, seră, cramă, bar-vinotecă, cameră frigorifică sau altele asemenea.

De asemenea, sunt exceptate locuințele de protocol care au servit sau servesc 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. 10. "În cazul în care într-o clădire sunt mai multe locuințe și spații cu altă destinație, o dată cu dreptul de proprietate asupra acestora se dobândește și dreptul de proprietate pe cote-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun.

Dreptul de proprietate prevăzut la alin. 1 se dobândește indiferent de tronsonul, scara sau etajul la care sunt situate locuința și spațiul cu altă destinație.

Dreptul de proprietate prevăzut la alin. 1 se dobândește și asupra terenului aferent clădirii, așa cum a fost determinat prin autorizația de construire sau prin fișele tehnice de măsurători ale terenului aferent clădirii.

Pentru persoanele care dobândesc locuințele în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 și ale prezentei legi, atribuirea terenului se face în condițiile art. 36 alin. 2 din Legea nr. 18/1991).*

Persoanele care nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România vor primi, sub forma de concesiune, cotele de terenuri aferente, pe toată durata existenței clădirii.

Dreptul de proprietate prevăzut la alin. 1, 3 și 4 se determină pe cote, proporțional cu suprafața construită a locuințelor și a spațiilor cu altă destinație."

Art. 16. "Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii."

- prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin.6 lit.b), art.354 și art.355 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care precizează:

Articolul 129 "Atribuțiile consiliului local

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;"

Articolul 354 "Domeniul privat

(1) Domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale este alcatuit din bunuri aflate in proprietatea lor si care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitatile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privata."

Articolul 355 "Regimul juridic al proprietatii private a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se afla in circuitul civil si se supun regulilor prevazute de Legea nr. 287/2009, republicata, cu modificarile ulterioare, daca prin lege nu se prevede altfel."

- cerere chirieșului – Marin Constantin privind cumpărarea apartamentului identificat cu numărul cadastral 21581-C1-U6 înregistrată la Primăria comunei Puchenii Mari cu nr.7843/23.06.2025;
- contractul de închiriere nr.5726/05.05.2023;
- extrasul de carte funciară nr. 21581-C1-U6;
- certificatul fiscal nr.11403/22.09.2025 eliberat de Compartimentul Financiar Contabil din cadrul

Primăriei Puchenii Mari, din care rezultă faptul că domnul Bunghez Ion nu are datorii restante la bugetul local;

- raportul de evaluare înregistrat sub numărul 8768/16.07.2025, întocmit de P.F.A. Nita Dumitru, expert evaluator atestat ANEVAR, prin care e stabilește valoarea de piață a imobilului situate în comuna Pucheii Mari, sat Miroslăvești, nr.94, bloc A4, etaj 1, ap.6, înscris în C.F. nr. 21581-C1-U6.

- plata sumei se face integral, în lei, la cursul BNR din ziua plăți, înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în contul proprietarului și anume în contul Comunei Puchenii Mari.

- cumpărătorul va achita pe lângă prețul de vânzare și toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Față de cele prezentate, sunt îndeplinite prevedrile legale si Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării către chirieș Marin Constantin a imobilului construit din fondurile statului, situat în satul Miroslăvești, nr. 94, bl.A4, etaj 1 ap. 6, comuna Puchenii Mari, județ Prahova, identificat cu nr.C.F. **21581-C1-U6**, aflat în domeniul privat al comunei Puchenii Mari, în baza Decretului - lege nr.61/1990 și a Legii nr.85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, poate fi supus dezbaterii Consiliului Local.

**ÎNTOCMIT,
COMPRIMENT FINANCIAR CONTABIL**

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării către chiriaș Marin Constantin, a imobilului construit din fondurile statului, situat în satul Miroslăvești, nr. 94, bl.A4, sc.-, etaj 1 ap. 6, comuna Puchenii Mari, județ Prahova, identificat cu nr.C.F. 21581-C1-U6, aflat în domeniul privat al comunei Puchenii Mari, în baza Decretului - lege nr.61/1990 și a Legii nr.85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere:

- prevederile art.5 din Decretul - Lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.1, art.10 și 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin.6 lit.b), art.354 și art.355 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- cerere chiriașului - Marin Constantin privind cumpărarea apartamentului identificat cu numărul cadastral 21581-C1-U6, înregistrată la Primăria comunei Puchenii Mari cu nr.7843/23.06.2025;
- contractul de închiriere nr.5726/05.05.2023;
- extrasul de carte funciară nr.21581-C1-U6;
- certificatul fiscal nr. 11403/22.09.2025 eliberat de Compartimentul Financiar Contabil din cadrul Primăriei Puchenii Mari, din care rezultă faptul că domnul Marin Constantin nu are datorii restante la bugetul local;
- raportul de evaluare înregistrat sub numărul 8768/16.07.2025, întocmit de P.F.A. Nita Dumitru, expert evaluator atestat ANEVAR, prin care e stabilește valoarea de piață a imobilului situate în comuna Pucheii Mari, sat Miroslăvești, nr. 94, bl.A4, sc.-, etaj 1 ap. 6, comuna Puchenii Mari, județ Prahova, identificat cu nr.C.F. 21581-C1-U6

Cumpărătorul va plăti suma integral, în lei, la cursul BNR din ziua plății, înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în contul proprietarului și anume în contul Comunei Puchenii Mari.

De asemenea cumpărătorul va achita pe lângă prețul de vânzare și toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Ținând cont de cele prezentate mai sus, supun Consiliului Local al comunei Puchenii Mari spre dezbate și aprobare Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării către chiriaș Marin Constantin, a imobilului construit din fondurile statului, situat în satul Miroslăvești, nr. 94, bl.A4, sc.-, etaj 1 ap. 6, comuna Puchenii Mari, județ Prahova, identificat cu nr.C.F. 21581-C1-U6, aflat în domeniul privat al comunei Puchenii Mari, în baza Decretului - lege nr.61/1990 și a Legii nr.85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,
Constantin NEGOI