

Avizat
Secretar General
Daniela Maria Szasz

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.

pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 208/31.10.2007 privind vânzarea locuinței proprietatea statului român, situată în imobilul din Cisnădie, str. Cetății nr. 12, către titulara contractului de închiriere fam. Balea Ana

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de ____ consilieri, la data de ____ iunie 2025;

Analizând Referatul de aprobare nr. 17399/19.06.2025 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 17400/19.06.2025 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 208/31.10.2007 privind vânzarea locuinței proprietatea statului român, situată în imobilul din Cisnădie, str. _____ nr. _____ către titulara contractului de închiriere fam. Balea Ana, întocmit de Compartiment Contencios Administrativ;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. ____/_____, avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. ____/_____ și avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. ____/_____;

Ținând cont de:

- Hotărârea Consiliului Local nr. 208 din 31.10.2007 prin care s-a aprobat vânzarea locuinței proprietatea statului român, situată în imobilul din Cisnădie, str. _____ nr. _____ către titulara contractului de închiriere fam. Balea Ana

- articolul 1 din hotărârea mai sus menționată în care s-a menționat componența locuinței propusă spre vânzare;

- raportul de evaluare întocmit de S.C. Megaexpert SRL pentru apartament în casă de locuit tip S+P situat în orașul Cisnădie, strada (_____, nr. _____ județul Sibiu în vederea negocierii prețului de vânzare către chiriaș Conform Legii nr. 112/1995 anexat documentației aferente HCL 208/31.10.2007;

- cererea doamnei Balea Sorina, domiciliată în or. Cisnădie str. (_____, nr. _____ jud. Sibiu, înregistrată la sediul Primăriei Or. Cisnădie cu nr. 7605/18.03.2025 prin care s-a solicitat "... analizarea și solicitarea în măsura în care este posibilă, a situației juridice a imobilului situat la adresa din or. Cisnădie str. (_____, nr. _____ jud. Sibiu" motivat de imposibilitatea de a dezbate succesiunea după doi defuncți;

- informarea consiliului local înregistrată cu nr. 14231/23.05.2025 cu privire la situația juridică a imobilului, prezentată în ședința de consiliu local din data de 29.05.2025;

- adresa consiliului local cu nr. 15186/30.05.2025 prin care s-a hotărât cu unanimitate de voturi că este oportună inițierea unui proiect de hotărâre pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 208/31.10.2007 și îndreptarea erorii materiale survenite la redactarea contractului de vânzare - cumpărare nr. 3803/04.12.2007, în sensul completării obiectului vânzării respectiv a componenței locuinței vândute, conform raportului de evaluare întocmit în vederea stabilirii prețului vânzării;

În conformitate cu:

- art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;

- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;

- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
 - art. 362 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - art. 59 - 62 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 129 alin. (2) lit. „b” și alin. (4) lit. „a”, art. 139 alin. (3) lit. „a”, art. 196 alin. (1) lit. „a” și art. 243 alin. (1) lit. „a” din O.U.G.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. I Articolul 1 din Hotărârea Consiliului Local nr. 208/31.10.2007 privind vânzarea locuinței proprietatea statului român, situată în imobilul din Cisnădie, str. _____ nr. _____, către titulara contractului de închiriere fam. Balea Ana, se modifică și va avea următorul cuprins:

*”Art. 1 Se aprobă vânzarea locuinței din Cisnădie, str. _____ nr. _____ ap. _____ notată în CF 5431 Cisnădie, nr. top 157/I. Apartamentul II este compus din:
La parter: cameră de 25,38 mp, cameră de 22,68 mp, cameră de 19,38 mp, cameră de 15,68 mp, bucătărie de 9,63 mp, baie de 3,50 mp, hol de 6,04 mp, urcare de 1,03 mp. Total suprafață de 103,32 mp.
La subsol: pivniță de 26,87 mp, pivniță de 16,26 mp, pivniță de 12,43 mp, hol comun de 3,22 mp. Total suprafață de 58,78 mp.
Anexe: magazie de 12,60 mp, șopron de 12,67 mp. Total anexe de 25,27mp.
Părțile comune indivize: cota de 2/3 din întreg terenul clădit și neclădit de 1007 mp, împrejuririle, fundațiile, zidurile despărțitoare dintre apartamente, bransamentele de apă, canal, lumină până la intrarealor în apartamente, conform CF colectivă 3982 Cisnădie.”*

Art. II Se aprobă îndreptarea erorii materiale din contractul de vânzare - cumpărare nr. 3803/04.12.2007 încheiat între Orașul Cisnădie și doamna Balea Ana, respectiv completarea obiectului vânzării în ceea ce privește componența locuinței vândute, conform raportului de evaluare întocmit în vederea stabilirii prețului vânzării.

Art. III Celelalte articole ale Hotărârii Consiliului Local nr. 208/31.10.2007 privind vânzarea locuinței proprietatea statului român, situată în imobilul din Cisnădie, str. _____, către titulara contractului de închiriere fam. Balea Ana, rămân neschimbate.

Art. IV Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de primarul orașului Cisnădie, prin Direcția tehnică - Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație și Direcția economică - Serviciul impozite, taxe, autorizare activități comerciale și administrare piețe.

Art. V Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de _____ iunie 2025, cu ____ voturi „pentru”.



Difuzare: 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Sibiu
1 ex. Primar
1 ex. Secretar General
1 ex. Dosar ședință
1 ex. Evidență hotărâri
1 ex. Direcția economică
1 ex. Direcția tehnică
1 ex. Balea Sorina
1 ex. Compartiment contencios administrativ
1 ex. Compartiment impozite și taxe
1 ex. Afișaj

Red./Dact. D.M.S



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
Piața Revoluției, Nr. 1, cod 555300, Cisnădie, România
Tel. +4 0372-714.179, +4 0372-714.180
<https://www.cisnadie.ro>, E-mail: primarie@cisnadie.ro



Nr. 17399/19.06.2025

REFERAT DE APROBARE

pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 208/31.10.2007 privind vânzarea locuinței proprietatea statului român, situată în imobilul din Cisnădie, str. Cetății nr. 12, către titulara contractului de închiriere fam. Balea Ana

Având în vedere următoarele:

- Hotărârea Consiliului Local nr. 208 din 31.10.2007 prin care s-a aprobat vânzarea locuinței proprietatea statului român, situată în imobilul din Cisnădie, str. Cetății nr. 12, către titulara contractului de închiriere fam. Balea Ana
 - articolul 1 din hotărârea mai sus menționată în care s-a descris componența locuinței propusă spre vânzare;
 - raportul de evaluare întocmit de S.C. Megaexpert SRL pentru apartament în casă de locuit tip S+P situat în orașul Cisnădie, strada Cetății nr. 12, județul Sibiu în vederea negocierii prețului de vânzare către chiriaș Conform Legii nr. 112/1995 anexat documentației aferente HCL 208/31.10.2007;
 - cererea doamnei Balea Sorina, domiciliată în or. Cisnădie str. Cetății nr. 12, jud. Sibiu, înregistrată la sediul Primăriei Or. Cisnădie cu nr. 7605/18.03.2025 prin care s-a solicitat "... analizarea și reglementarea în măsura în care este posibilă, a situației juridice a imobilului situat la adresa din or. Cisnădie str. Cetății nr. 12, jud. Sibiu" motivat de imposibilitatea de a dezbate succesiunea după doi defuncți;
 - informarea consiliului local înregistrată cu nr. 14231/23.05.2025 cu privire la situația juridică a imobilului, prezentată în ședința de consiliu local din data de 29.05.2025;
 - adresa consiliului local cu nr. 15186/30.05.2025 prin care s-a hotărât cu unanimitate de voturi că este oportună inițierea unui proiect de hotărâre pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 208/31.10.2007 și îndreptarea erorii materiale survenite la redactarea contractului de vânzare - cumpărare nr. 3803/04.12.2007, în sensul completării obiectului vânzării respectiv a componenței locuinței vândute, conform raportului de evaluare întocmit în vederea stabilirii prețului vânzării;

În conformitate cu:

- art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 362 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 59 - 62 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Consider necesară și oportună inițierea proiectului de hotărâre pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 208/31.10.2007 privind vânzarea locuinței proprietatea statului român, situată în imobilul din Cisnădie, str. Cetății nr. 12, către titulara contractului de închiriere fam. Balea Ana.

PRIMAR
MIRCEA ORLĂȚAN





ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE

Piața Revoluției, Nr. 1, cod 555300, Cisnădie, România

Tel. +4 0372-714.179, +4 0372-714.180

<https://www.cisnadie.ro>, E-mail: primarie@cisnadie.ro



Compartiment Contencios Administrativ
nr. 17400/19.06.2025

Se aprobă
Primar
MIRCEA ORLĂȚAN

RAPORT DE SPECIALITATE



pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 208/31.10.2007 privind vânzarea locuinței proprietatea statului român, situată în imobilul din Cisnădie, str. Cetății nr. 12, către titulara contractului de închiriere fam. Balea Ana

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 208 din 31.10.2007 s-a aprobat vânzarea locuinței proprietatea statului român, situată în imobilul din Cisnădie, str. nr. , către titulara contractului de închiriere fam. Balea Ana.

În vederea vânzării locuinței a fost întocmit de către S.C. Megaexpert SRL un raport de evaluare pentru apartament în casă de locuit tip S+P situat în orașul Cisnădie, strada nr. județul Sibiu în vederea negocierii prețului de vânzare către chiriaș Conform Legii nr. 112/1995 ce a fost anexat documentației aferente HCL 208/31.10.2007;

Raportul de evaluare a evidențiat faptul că locuința este una de tip S+P detaliind în același timp și componența fiecărui nivel. Conform raportului de evaluare componența locuinței este următoarea: "La parter: cameră, cameră, cameră, cameră, bucătărie, baie, hol, urcare - total suprafață utilă 103,32 mp; La subsol: pivniță, pivniță, pivniță, hol comun - total suprafață utilă 58,78 mp; Anexe: magazie, spron - total suprafață utilă 25,27mp"

La articolul 1 al hotărârii de consiliu local nr. 208/2007, din eroare nu s-a preluat componența locuinței propusă spre vânzare, așa cum a fost menționată în raportul de evaluare, în sensul că a fost omisă atât componența subsolului cât și a anexelor. Astfel, ca urmare a erorii, vânzarea s-a aprobat doar pentru nivelul Parter al locuinței; Eroarea a fost preluată și cu ocazia redactării contractului de vânzare în care nu s-a preluat întreaga componență evidențiată în raportul de evaluare, dar s-a menționat prețul de vânzare aferent întregului imobil.

Având în vedere concordanța dintre contractul de închiriere al locuinței, raportul de evaluare și extrasul de carte funciară, în ceea ce privește componența locuinței vândute;

Luând în considerare faptul că prețul de vânzare, respectiv suma de 35.707,40 lei din raportul de evaluare reprezentând valoare pentru întreaga locuință S+P a fost achitată integral de către cumpărătoare și nu fracționat doar pentru nivelul parter;

Întrucât ca urmare a decesului cumpărătoarei, Balea Ana și a fiului acesteia Balea Ion Sebastian dezbateră succesiunilor este împiedicată ca urmare a neconcordanței în actele de proprietate în ceea ce privește componența imobilului;

În baza celor menționate mai sus, pentru a putea reglementa situația juridică a imobilului și pentru a îndrepta erorile survenite cu ocazia aprobării HCL și încheierii contractului de vânzare se impun a fi făcute următoarele operațiuni: modificarea HCL 208/31.10.2007 în sensul menționării că în componența imobilului vândut au intrat și celelalte încăperi despre care nu s-a făcut mențiune în hotărâre dar pentru care dna Balea a achitat prețul și de asemenea îndreptarea erorii materiale survenite la redactarea contractului de vânzare - cumpărare în sensul completării obiectului vânzării respectiv a componenței locuinței vândute, conform raportului de evaluare întocmit în vederea stabilirii prețului vânzării.

În sensul celor de mai sus se impune modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 208/31.10.2007, după cum urmează:

Art. I Articolul 1 din Hotărârea Consiliului Local nr. 208/31.10.2007 privind vânzarea locuinței proprietatea statului român, situată în imobilul din Cisnădie, str. _____ nr. _____, către titulara contractului de închiriere fam. Balea Ana, se modifică și va avea următorul cuprins:

”Art. 1 Se aprobă vânzarea locuinței din Cisnădie, str. _____ nr. _____ ap. _____ notată în CF 5431 Cisnădie, nr. top 157/I. Apartamentul II este compus din:

La parter: cameră de 25,38 mp, cameră de 22,68 mp, cameră de 19,38 mp, cameră de 15,68 mp, bucătărie de 9,63 mp, baie de 3,50 mp, hol de 6,04 mp, urcare de 1,03 mp. Total suprafață de 103,32 mp.

La subsol: pivniță de 26,87 mp, pivniță de 16,26 mp, pivniță de 12,43 mp, hol comun de 3,22 mp. Total suprafață de 58,78 mp.

Anexe: magazie de 12,60 mp, șopron de 12,67 mp. Total anexe de 25,27 mp.

Părțile comune indivize: cota de 2/3 din întreg terenul clădit și neclădit de 1007 mp, împrejuririle, fundațiile, zidurile despărțitoare dintre apartamente, branșamentele de apă, canal, lumină până la intrarealor în apartamente, conform CF colectivă 3982 Cisnădie.”

Art. II Se aprobă îndreptarea erorii materiale din contractul de vânzare - cumpărare nr. 3803/04.12.2007 încheiat între Orașul Cisnădie și doamna Balea Ana, respectiv completarea obiectului vânzării în ceea ce privește componența locuinței vândute, conform raportului de evaluare întocmit în vederea stabilirii prețului vânzării.

Art. III Celelalte articole ale Hotărârii Consiliului Local nr. 208/31.10.2007 privind vânzarea locuinței proprietatea statului român, situată în imobilul din Cisnădie, str. _____ nr. _____, către titulara contractului de închiriere fam. Balea Ana, rămân neschimbate.

Art. IV Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de primarul orașului Cisnădie, prin Compartiment Contencios Administrativ, Direcția tehnică - Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație și Direcția economică - Serviciul impozite, taxe, autorizare activități comerciale și administrare piețe.

Art. V Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția administrație publică locală.

Având în vedere cele expuse și ținând cont de cadrul legislativ aplicabil, respectiv:

- art. 3, art. 4, art. 6 și art. 7 din Legea nr. 199 din 17 noiembrie 1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985;
- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 362 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 59 - 62 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Considerăm că proiectul de hotărâre pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 208/31.10.2007 privind vânzarea locuinței proprietatea statului român, situată în imobilul din Cisnădie, str. nr. 1, către titulara contractului de închiriere fam. Balea Ana, îndeplinește condițiile legale și poate fi supus adoptării Consiliului Local Cisnădie.

**CONSILIER JURIDIC
DIANA MARIA STANCIU**



Nr. 15186/30.05.2025

Către
Compartiment contencios administrativ

Urmare a informării dvs. nr. 14231/23.05.2025 cu privire la situația numitei Balea Sorina, domiciliată în Cisnădie, str. _____ nr. _____, vă aducem la cunoștință următoarele:

În ședința din data de 29 mai 2025, Consiliul Local Cisnădie a analizat cele prezentate de dvs. și a hotărât cu unanimitate de voturi că este oportună inițierea unui proiect de hotărâre pentru completarea Hotărârii Consiliului Local nr. 208/31.10.2007, precum și aprobarea încheierii unui act adițional la contractul de vânzarea-cumpărare nr. 3803/2007, ambele în sensul îndreptării erorilor materiale cu privire la componența imobilului situat în Cisnădie, str. _____ nr. _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VASILE-DORIN MANEA

SECRETAR GENERAL,
DANIELA-MARIA SZASZ



ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.208

privind vânzarea locuinței proprietatea statului român, situată în imobilul din Cisnădie,
str. Cetății nr.12, către titulara contractului de închiriere fam. Balea Ana

Consiliul local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică ordinară în număr de 16
consilieri la data de 31 octombrie 2007.

Având în vedere raportul nr.3803 din 18.07.2007 al Serviciului de administrare a
locuințelor și spațiilor cu altă destinație;

Văzând avizul comisiei economico-financiara, programe de dezvoltare, buget impozite și
taxe;

În conformitate cu dispozițiile art.9 din Legea nr.112/1995, privind reglementarea situației
juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, a Legii nr.
10/2001 conform art.47 alin.3;

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin. (5) lit."b"; art. 45 alin.(3), art.115 alin.1 lit „b” din Legea
administrației publice locale nr. 215/2001, republicată.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea locuinței din Cisnădie, str. nr. ap. , notată în CF
5431 Cisnădie, nr. top 157/l.

Apartamentul este compus din:

*La parter : cameră de 25,38 mp., cameră de 22,68 mp., cameră de 19,38 mp., cameră de
15,68 mp., bucătărie de 9,63 mp., baie de 3,50 mp., hol de 6,04 mp., urcare de 1,03 mp.*

Total suprafață de 103,32 mp.

*Partile comune indivize : cota de 2/3 din întreg terenul clădit și neclădit de 1007 mp.,
împrejmuirile, fundațiile, zidurile despărțitoare dintre apartamente, bransamentele de apă,
canal, lumină până la intrarea lor în apartamente, conform CF colectivă 3982 Cisnădie.*

Art.2. Prețul de vânzare al imobilului prevăzut la art. 2 este de 35.707,4 lei, la care se
adaugă c-val evaluării de 200 lei, ce se va achita în momentul vânzării apartamentului .

Art.3. Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 30 de zile de la data
adoptării prezentei hotărâri, de către serviciul de administrare a locuințelor și spațiilor cu altă
destinație din cadrul Primăriei orașului Cisnădie.

Art.4. În termen de 60 de zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare,
cumpărătorul va efectua pe cheltuială proprie, notarea dreptului de proprietate în evidențele
de publicitate imobiliară, prezentând noua situație primăriei.

Art.5 .Ducerea la îndeplinire a prevederilor art. 1,2 și 3 din prezenta hotărâre se va asigura de către compartimentul de administrare a locuințelor și spațiilor cu altă destinație din cadrul Primăriei orașului Cisnădie.

Art.6. Comunicarea prezentei hotărâri se va asigura de către serviciul administrație publică locală si resurse umane.

Adoptată la Cisnădie în data de 31 octombrie 2007, cu 16 voturi „pentru”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

MICHAEL HERNING



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
ADRIAN DOKU CRISTEA

DIFUZARE:

- dl. prefect al județului Sibiu
- dl. primar al orașului Cisnădie
- dl. viceprimar al orașului Cisnădie
- dl. secretar al orașului Cisnădie
- Serviciul Public de Administrarea Domeniului Public și privat
- Balea Ana Cisnădie, str. , nr.1
- dosar ședință
- evidență hotărâri
- afișaj

I.P./I.P.,9 ex.

De acord,

PRIMAR,
Johanna Krech

Raport



privind vanzarea locuinței proprietatea statului român, situată în imobilul din Cisnădie,
str. Cetății nr.12, către titulara contractului de închiriere fam. Balea Ana

Legea nr. 112/1995 privind reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului prevede ca, chirasii, titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie in natura fostilor proprietari, pot opta pentru cumpararea acestor apartamente, dacă cer acest lucru și dacă foștii proprietari nu le revendică in baza Legii nr. 10/2001 art.47 alin.3.

În acest temei, la Primăria orașului Cisnădie a fost prezentată cererea de cumpărare a locuinței nr.3803 din 19.04.2007.de către Balea Ana, domiciliată în Cisnădie, str. nr. , care ocupă acest spatiu in calitate de chiras, cu contractul de inchiriere nr.1496 din 01.06.2006, incheiat de Primăria Cisnădie.

Apartamentul este compus din:

La parter : cameră de 25,38 mp., cameră de 22,68 mp., cameră de 19,38 mp., cameră de 15,68 mp., bucătărie de 9,63 mp., baie de 3,50 mp., hol de 6,04 mp., urcare de 1,03 mp.

Total suprafață de 103,32 mp.

Partile comune indivize : cota de 2/3 din întreg terenul clădit și neclădit de 1007 mp., împrejmirile, fundațiile, zidurile despărțitoare dintre apartamente, branșamentele de apă, canal, lumină până la intrarea lor în apartamente,conform CF colectivă 3982 Cisnădie.

Mentionez faptul ca evaluarea locuinței pentru vanzare a fost făcuta de către expert evaluator proprietăți imobiliare Veselin Niculin, la pretul de 35.707,4 lei.

In consecință, s-a constatat că locuința respectivă face parte din domeniul privat al orașului Cisnădie, din evidentele primăriei rezultă că imobilul teren și construcție, înscris în CF5431 Cisnădie , nr. top 157/II , nu este revendicat .

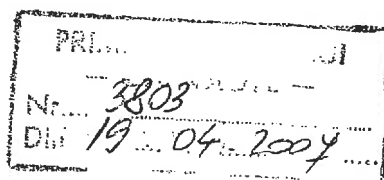
Având în vedere cele de mai sus, propun inițierea unui proiect de hotărare privind vânzarea către fam., titulara contractului de închiriere, a locuinței din localitatea Cisnădie, str. nr. : înscrisă în CF5431 Cisnădie , nr. top 157/II.

VICEPRIMAR,
Gheorghe Huja

Inspector de specialitate,
Joana Prie

Consilier Juridic,
Anda Spindrea

Cerere de cumparare a locuintei



Catre,

Primaria orasului Cismadie

CONSILIULUI LOCAL

Subsemnatul(a) BALEA ANA domiciliat(a) in
Cismadie / Cismadioara, str. nr. titularul(a),
contractului de inchiriere nr. 1996 eliberat de PRIMĂRIA prin
prezenta va rog sa-mi aprobatii cumpararea locuintei in baza Legii nr. 112/1995

Mentionez ca locuiesc cu contract in acest imobil din anul 1988 si
declar pe propria raspundere ca nu am datorii sau restante neachitate

Anexez alaturat urmatoarele documente:

- copie dupa contractul de inchiriere actual
- copie dupa actul de identitate
- copie dupa contractul de inchiriere prin care sa faceti dovada ca la data aparitiei Legii nr. 112 / 1995 erati chirias (daca doriti sa cumparati in baza acestei legi).

Data

19.04.2007

Semnatura

.....

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafetele cu destinatie de locuinta

Orasul Cisnădie, P-ta Revolutiei nr.1, reprezentat prin primar Iohann Krech Stela Heutschy în calitate de proprietar

si
Balea Ana , cu domiciliul în localitatea Cisnădie str. i nr judetul Sit
legitimata/ legitimata cu buletinul/cartea de identitate seria l. nr. eliberat di
de- , in calitate de chirias, a intervenit prezentul contract de închiriere.

I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de proprietar, închiriaza, iar al doilea, în calitate de chirias, ia cu chi locuinta din localitatea Cisnădie ,str. i nr. , compusa din : camera de 25,50 mp., camera de 26,62 mp., camera de 19,38 mp., camera de 28,56 mp., bucatarie de 9,63 mp., baie de 3,50 mp., cămară de 4,40 mp., pivniță de 27,04 mp. , pivniță de 16,90 m pivniță de 12,18 mp., magazie de 12,60 mp. Teren aferent de 619 mp .

Componenta locuintei închiriate

Nr. Crt.	Denumirea incaperii	Suprafata m.p.	In folosinta		Observati
			Exclusiv	Comuna	
1.	Camera	25,50	da		
2.	Camera	26,62	da		
3.	Camera	19,38	da		
4.	Camera	28,56	da		
5.	Bucatarie	9,63	da		
6.	Baie	3,50	da		
7.	Cămară	4,40	da		
8.	Pivniță	27,04	da		
9.	Pivniță	16,90	da		
10.	Pivniță	12,18	da		
11.	Magazie	12,60	da		

Teren aferent locuință de 619 mp.

Componenta familiei ce locuieste impreuna cu titularul

Nr. Crt.	Numele si prenumele	Grad rudenie cu titularul	Anul nasterii	Societatea la care lucreaza	Venit. luna
1.	BALEA ANA	titulara			
2.	BALEA NICOLAE ROMEO	fiu			

1.	BALEA ION SEBASTIAN	fiu			
2.	BALEA SORINA	noră	1	3	
3.	BALEA NICOLETA CRISTI	nepoată			
4.	BALEA IRIS	nepoată			
5.	BALEA NICOLAE	nepot			

Termenul de închiriere este de 3 ani, cu începere de la data de 01.06.2005 până la data de 01.06.2008.

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

Chiria aferenta locuintei ce face obiectul contractului

Chiria lunara este de 73 lei noi, calculata în conformitate cu prevederile legale. Chiria se achită începând cu data de 01.06.2006 și se achită în contul proprietarului la caseria primăriei, până la data de 25 ale fiecărei luni.

Chiria se va plăti lunar, începând cu data de 01.06.2006, la sediul Primăriei Cisnădie. Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica în scris chirasului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,15% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere.

I. Obligatiile partilor privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

Proprietarul se obliga:

sa predea chirasului locuinta în stare normala de folosinta;

sa ia masuri pentru repararea și mentinerea în stare de siguranta în exploatare si functionalitate a cladirii, pe toata durata închirierii locuintei;

Chirasul se obliga:

sa efectueze lucrarile de întreținere, de reparatii sau de înlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva;

sa repare sau sa înlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna, ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt în interiorul sau în exteriorul cladirii; daca persoanele care au produs degradarea sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;

sa asigure curatenia și igienizarea în interiorul locuintei și la partile de folosinta în comun, pe toata durata contractului de închiriere;

sa comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare produsa în venitul sau în al familiei sale, sub sanctiunea rezilierii contractului de închiriere;

sa predea proprietarului, la mutarea din locuinta, locuinta în stare de folosinta și în bună stare și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare și să se ocrotă la preluarea locuintei.

Nulitatea și rezilierea contractului

Contractul este nul de drept clauzele incluse în contract, care:

obligă chirasul sa recupereze sau sa plateasca în avans proprietarului orice suma cuvenita pentru reparatii sau pentru chirie în sarcina proprietarului;

revad responsabilitatea colectiva a chirasilor în caz de deprecieri.

autorizeaza proprietarul sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.

Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face:
la cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minim de 30 de zile;

- la cererea proprietarului, atunci cand:
 - chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutive;
 - chiriasul a pricinuit insemnate stricacuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora;
 - chiriasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
 - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale.
- Evacuarea chiriasului se face numai pe baza unei hotarâri judecatoresti irevocabile, acesta fiind obligat sa plateasca chiria prevazuta in contract, pâna la data executiei efective a hotarârii de evacuare.
- Contractul înceteaza în termen de 30 de zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului sau de la data înregistrarii decesului, daca persoanele îndreptatite prin lege nu au solicitat locuinta.

V. Alte clauze convenite între parti:

Prezentul contract s-a încheiat astazi, 01.06.2006, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, si un exemplar pentru organele fiscale teritoriale.

VI. Anexa

-Hotararea Consiliului Local Cisnădie nr.86 din 25 mai 2006.

Proprietar,

Primar,
Johann Krech



Chirias,

Balea Ana

Director executiv,
Stela Heutsch

Vizat juridic,
Anda Spiner

Intocmit,
Ileana Prie

S.C. MegaEXPERT Srl

Reg.Com. J32/50/1996, CUI 8129079, Cont RO13BUCU698111582511RO01, ALPHA BANK Sibiu,
IBIU, str Dr Șt Stâncă, nr 19, cod 550003, Tel / fax 0369 / 408954, 0269 / 211394, Mobil 0745 609105



RAPORT DE EVALUARE

Apartament în casă de locuit tip S+P,

Situat în orașul Cisnădie, strada _____, nr. _____ județul Sibiu
în vederea negocierii prețului de vânzare către chiriaș
Conform Legii nr 112/1995

Beneficiarul raportului : CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

Chiriaș : BALEA ANA

- Iunie 2007 -

ele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu
fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului - S.C. MegaEXPERT S.R.L. și al beneficiarului
ortului Primăria Orașului CISNĂDIE.



20 iunie 2007

Către: Primăria oraşului CISNĂDIE

Referitor: Evaluarea apartamentului în casă de locuit tip S+P - situat în oraşul Cisnădie, strada _____, nr. _____ judeţul Sibiu, aparţinând STATULUI ROMÂN în administrarea Consiliului Local CISNĂDIE şi având chiriaş pe BALEA ANA

Conform înţelegerii încheiate am realizat evaluarea imobilului sus-amintit, în scopul determinării valorii administrative(patrimoniale) a apartamentului în vederea negocierii preţului de vânzare şi transferului dreptului de proprietate către chiriaş, conform Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr 112/1995.

Proprietatea este constituită din apartamentul situat în casă de locuit tip S+P (patru camere, bucatărie şi baie, iar ca anexă o magazie cu pereţi zidiţi; iar la subsolul corpului principal 3 pivniţe pivniţe). Corpul de clădire în care este amplasată locuinţa are o structură caracterizată prin: fundaţii din cărămidă, piatră şi beton, pereţi portanţi din zidărie de cărămidă, planşeu din bolţi şi bolţişoare de cărămidă peste subsol şi din lemn tencuit peste parter, acoperiş tip şarpantă din lemn cu învelitoare din ţiglă solzi. Dispune de grup sanitar, iar în bucatărie există chiuvetă. Finisajul este apreciat ca "inferior", iar starea tehnică generală este apreciată ca "satisfăcătoare". Pardoseala este cu duşumea în camere şi cu şapă de beton în baie şi hol. Tâmplăria interioară şi exterioară este din lemn, iar zugrăvelile sunt obişnuite. Încălzirea se realizează pe bază de gaze naturale prin sobe sau convectori.

Utilităţile de care beneficiaza apartamentul sunt: apa, canal, curent electric şi gaze naturale.

Proprietatea a fost inspectată de către evaluator în ziua de 15 iunie 2007.

Raportul de evaluare prezintă succint premisele evaluării, datele privind proprietatea şi analiza acestora, proces în urma căruia a fost fundamentată opinia evaluatorului. Având în vedere tipul demersului pe care ne-am angajat să-l realizăm, forma raportului este simplificată, fiind însă în concordanţă cu normele de aplicare a Legii nr. 112/1995 şi mai puţin cu prevederile standardelor de evaluare ale A.N.E.V.A.R.

În urma analizării datelor prezentate şi a aplicării metodei de evaluare adecvată, opinia evaluatorului este că valoarea administrativ-patrimonială a apartamentului în casă de locuit, este de

35.707,4 LEI

TREIZECI ŞI CINCI MII ŞAPTE SUTE ŞAPTE LEI

357.074.000 lei vechi.

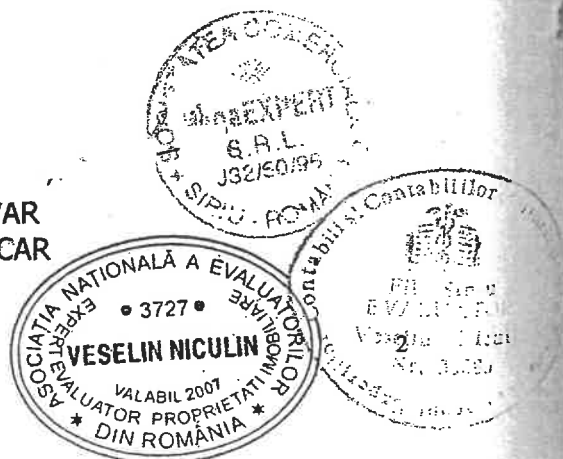
Cu stimă,

Niculin Veselin

Asociat SC MegaEXPERT SRL Sibiu

Expert evaluator proprietăţi imobiliare ANEVAR

Expert evaluator active şi întreprinderi CECCAR



Sursele de informații utilizate

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

- ◆ Informații culese pe teren de către evaluator (privind caracteristicile construcției, poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, destinația curentă, etc.);
- ◆ Informații privind starea pieței imobiliare specifice (prețuri de tranzacționare, nivelul ofertei și al cererii, situația economică a localității) obținute de la evaluatori și agenții imobiliare locale și din baza de date a evaluatorului;
- ◆ Am beneficiat de planul apartamentului și de contractul de închiriere.

Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat doar pentru scopul menționat în raport. Nu acceptăm nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății. Descrierea juridică

Locuința (apartament în casă de locuit) este compusă din: patru camere, baie, bucătărie, pivnițe(3), iar ca anexă un șopron-magazie. Imobilul este situat în orașul Cisnădie, strada _____, nr. _____, județul Sibiu.

Terenul și clădirea aparțin STATULUI ROMÂN, conform extrasului CF.

Descrierea amplasamentului și a locuinței

Proprietatea supusă evaluării se află situată în zona mediană a orașului Cisnădie, pe strada _____, nr. _____, județul Sibiu. Utilitățile la care este racordată proprietatea sunt energia electrică, apă-canal și gaze naturale.

Locuința potrivit studiului de compartimentare și contractului de închiriere se compune din :

La parter:

- cameră	suprafață utilă	- 25,38 mp;
- cameră	suprafață utilă	- 22,68 mp ;
- cameră	suprafață utilă	- 19,38 mp;
- cameră	suprafață utilă	- 15,68 mp ;
- bucătărie	suprafață utilă	- 9,63 mp;
- baie	suprafață utilă	- 3,50 mp ;
- hol	suprafață utilă	- 6,04 mp ;
- urcare	suprafață utilă	- 1,03 mp ; .
Total		103,32 mp.



La subsol :		
- Pivniță	suprafață utilă	- 26,87 mp ;
- Pivniță	suprafață utilă	- 16,26 mp ;
- Pivniță	suprafață utilă	- 12,43 mp ;
- Hol comun	suprafață utilă	- 3,22 mp ;
Total		58,78 mp.

Anexe :		
- Magazie	suprafață utilă	- 12,60 mp ;
- Sopron	suprafață	- 12,67 mp ;
Total anexe		25,27 mp.

Descrierea locuinței face și obiectul « fișelor tehnice și de calcul » a valorii imobilului.

ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

Utilizarea cea mai bună pentru proprietatea de evaluat este aceea de locuință.

Procedura de evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea administrativ-patrimonială conform prevederilor Legii nr 112/1995, așa cum a fost prezentată prin hotărâre de guvern.*

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată metoda costurilor.

Etapele parcurse pentru determinarea valorilor au fost:

- ⇒ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate administratorului proprietății și actualului chiriaș;
- ⇒ discuții purtate cu administratorul și chiriașul locuinței;
- ⇒ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ⇒ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- ⇒ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ⇒ aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii.

Procedura de evaluare este conformă cu recomandările și metodologia de lucru recomandate pentru Legea 112/1995 prin Norme metodologice.

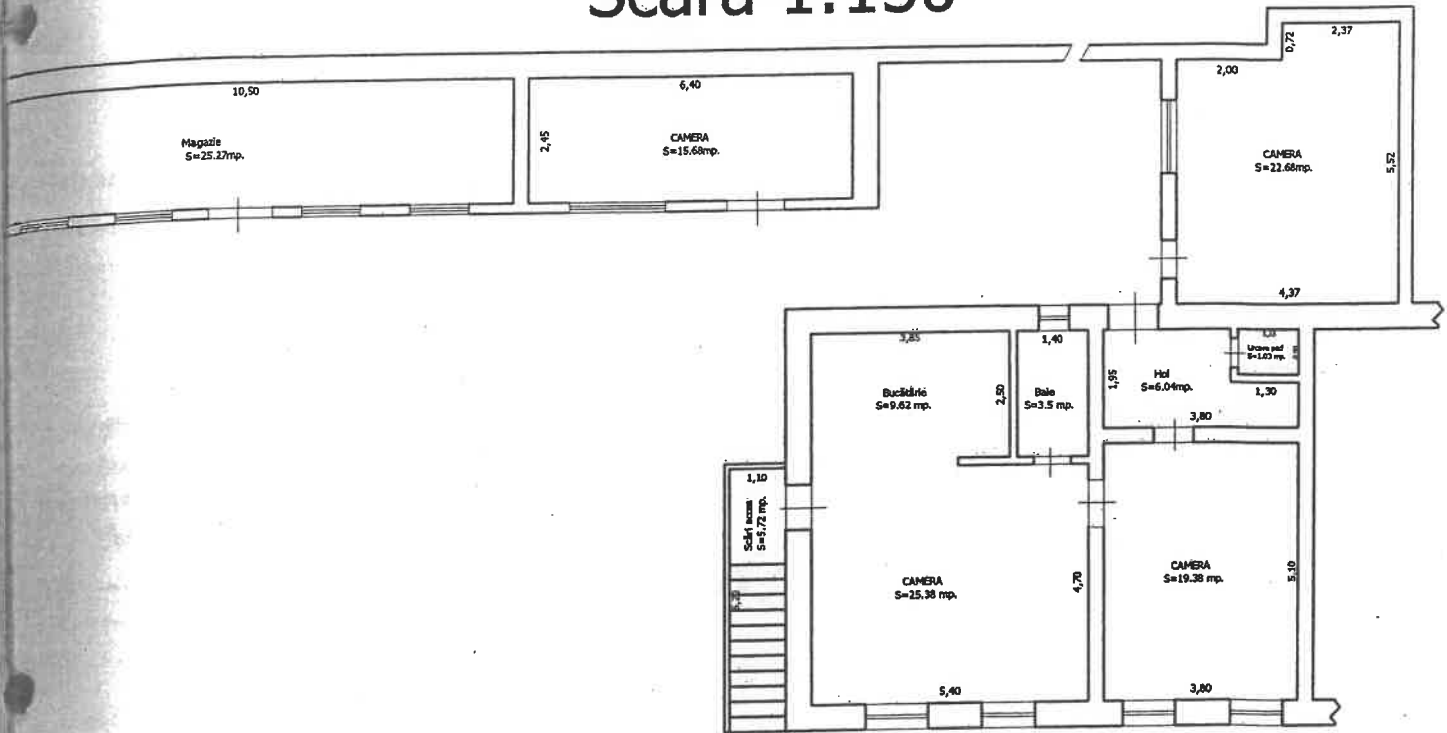
Evaluarea construcției

Scopul evaluării administrative (patrimoniale) îl reprezintă estimarea valorii de reconstrucție și a valorii rămase (în funcție de gradul de deprecierea acumulată) corespunzătoare lunii iunie 2007.



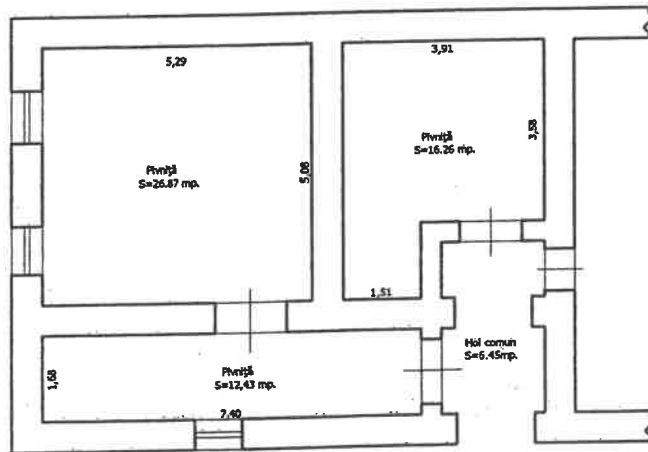
Plan parter

Scara 1:150



Plan demisol

Scara 1:150



PRIMARIA ORASULUI CISNADIE

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPARARE
Nr.3803 din 04.12.2007

1. Părțile contractante

Primăria orașului Cisnădie, cu sediul în Cisnădie, P-ta Revoluției nr.1, jud. Sibiu, reprezentată prin primar Johann Krech și Cornel Iulian Barbu în calitate de vânzător

și

Balea Ana, cu domiciliul în Cisnădie, str. nr. jud. Sibiu, seria nr. , CNP , în calitate de cumpărător.

2. Obiectul contractului

În temeiul Legii nr.112/1995 art.9 alin.2 și 4, al Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr.208 din 31 octombrie 2007, s-a încheiat prezentul contract de vânzare - cumpărare, prin care: Primăria Cisnădie vinde, iar Balea Ana cumpără spațiul cu destinația de locuință, identificată în CF Cisnădie nr. 5431, nr. top 157/II, 158/II.

Apartamentul este compus din:

La parter: cameră de 25,38 mp., cameră de 22,68 mp., cameră de 19,38 mp., cameră de 15,68 mp., bucătărie de 9,63 mp., baie de 3,50 mp., hol de 6,04 mp., urcare de 1,03 mp. Total suprafață de 103,32 mp.

Partile comune indivize : cota de 2/3 din întreg terenul clădit și neclădit de 1007 mp., împrejuririle, fundațiile, zidurile despărțitoare dintre apartamente, branșamentele de apă, canal, lumină până la intrarea lor în apartamente, conform CF colectivă 3982 Cisnădie.

3. Prețul contractului

Prețul de vânzare al imobilului prevăzut la art. 1 este de 35.707,40 lei.

4. Modalități de plată

Suma prevăzută la clauza 3 se va achita astfel:

- Comision 1% în valoare de 357 lei, achitată cu chitanța nr.1014361 / 03.12.2007.
- Avans 10% în valoare de 3570 lei, achitată cu chitanța nr.1014359 / 03.12.2007, în numerar, la caseria Primăriei, iar restul de 32.134 lei se va achita în rate lunare, cu ½ din dobânda de referință stabilită de Banca Națională a României.

Dobânda se va recalcula anual și se va transmite cumpărătorului.

Eșalonarea ratelor se face pe o durată de 20 ani, cu o dobândă calculată la data vânzării de 562 lei pe an, dobânda totală fiind de 11.246 lei.

- Rata curentă 134 lei + dobânda curentă de 47 lei
- Rata ultimă 108 lei

Rambursarea ratelor se face începând cu 01.12.2007 până la 01.12.2027 prin caserla Primăriei Cisnădie.

- prima rata în sumă de 134 + dobanda calculata de 47 lei , până la data de 25 ale lunii curente;

- restul se va achita în rate lunare ,cu o dobanda reprezentand jumătate din dobanda de referinta stabilita anual de Banca Nationala a Romaniei, comunicata de Institutul National de Statistica.

5. Obligatiile vanzatorului

- a) sa predea spatiul în stare normala de folosinta si liber de sarcini;
- b) sa nu tulbure pe cumpărător în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de vânzare-cumpărare.

6. Obligatiile cumparatorului

- a) sa achite pretul prevazut la clauza 3 la termenele prevazute la clauza 4.
- b) sa realizeze lucrarile de investitii corespunzator proiectelor si avizelor legale.
- c) sa plateasca impozitele si taxele datorate statului si bugetului local;
- d) cumpărătorul poartă întreaga responsabilitate privind respectarea legislatiei în vigoare referitoare la PSI, protectia mediului si persoanelor;
- e) în termen de 60 de zile de la semnarea prezentului contract de vânzare- cumpărare, cumpărătorul are obligatia de a înscrie vânzarea în documentele de publicitate imobiliara pe cheltuiala sa și de a prezenta vânzătorului un exemplar din încheierea de întabulare.

7. Penalitati, daune-interese

În cazul în care, din vina sa exclusiva, cumparatorul nu achita pretul contractului în cuantumul si la termenul prevazut la clauza 3 si 4, vanzatorul va aplica o penalitate de 0,15% din plata neefectuata pentru fiecare zi de intarziere. După 6 luni de neplata, vanzatorul va recurge la rezilierea contractului, fara interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu expres)

8. Rezilierea contractului

Nerespectarea obligatiilor asumate prin prezentul contract de catre una din parti da dreptul partii lezate de a cere rezilierea contractului de inchiriere si de a pretinde plata de daune-interese.

9. Litigii

Litigiile ce decurg din executarea prezentului contract sunt de competenta instantelor judecatoresti.

10. Piesele contractului

anexa nr.1- Hotărârea Consiliului local Cisnădie nr.208 din 31 octombrie 2007 ;

11. Alte clauze

Anexele prevazute la clauza 10 fac parte integranta din prezentul contract, iar

prevederile acestora sunt obligatorii pentru ambele parti.

Prezentul contract de vanzare-cumparare s-a incheiat in 5(cinci) exemplare, din care trei exemplare la cumpărător.

Se va nota ipoteca in favoarea Primariei orasului Cismadie in Cartea funciara până la achitarea integrală a imprumutului acordat.

Se noteaza interdictia de instrainare a imobilului pe timp de 10 ani de la cumparare conform art.9, al.8, din Legea 112/95

VANZATOR

Primar,
Johann Krech

Secretar,
Adrian Doru Cristea

Director Executiv,
Cornel Iulian Barbu

Intocmit,
Ioan Prie



CUMPARATOR

Balea Ana

Consilier juridic,
Anda Spina

