

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării locuinței construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, ap. 20 , Carte funciară nr. 63492 – C1 - U19 din Orașul Târgu Ocna, str. Carol I, bl. F 14, către titularul contractului de închiriere

Primarul orașului Târgu Ocna, județul Bacău;

Luând în considerare:

- Cererea înregistrată la Primaria orașului Târgu Ocna cu nr. 15329 din 04.12.2026, prin care doamna HÂRJABĂ ALISA solicită cumpărarea locuinței ANL (apartament 20, situat în blocul F 14, str. Carol I, oraș Târgu Ocna , jud. Bacău, Carte funciară nr. 63492- U 19), deținută în baza Contractului de închiriere nr.630 din 16.01.2004 și documentele depuse de către solicitant;
- Referatul nr. 838 din 21.01.2026 și Fișa de calcul privind stabilirea valorii locuinței situată în blocul F 14, str.Carol I, oraș Târgu Ocna, jud. Bacău, întocmite de către Comisia de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor destinate închirierii, construite prin ANL, constituită prin Dispoziția Primarului nr. 153 din 30.04.2025;
- Procesul verbal nr. 953 din 22.01.2026 întocmit de către Comisia de evaluare și verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare a locuințelor construite prin ANL, constituită prin Dispoziția Primarului nr.154 din 30.04.2025, modificată prin Dispoziția Primarului nr. 10 din 21.01.2026 ;
- Referatul de aprobare nr. 966 din 23.01.2026, al Primarului orașului Târgu Ocna;
- Raportul de specialitate nr. 967 din 23.01.2026 al Serviciului de urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, cadastru – agricultură.

Văzând Hotărârea Guvernului nr. 1058 din 23.09.2009 privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri , destinate închirierii, construite prin programele de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale , precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora, *Anexa* : Lista cuprinzând blocurile de locuințe pentru tineri, destinate închirierii , construite prin programele de investiții la nivel național, în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, care trec din proprietatea publică a statului în proprietatea privată a statului și care rămân în administrarea consiliilor locale în a căror rază administrativ teritorială sunt amplasate;

- Protocolul de predare primire a obiectivului de investiții: *Locuințe pentru tineri, destinate închirierii , str. Victoriei, nr. 44-48, bl. F14, oraș Târgu Ocna, jud. Bacău*, înregistrat cu nr. 1425/05.02.2004, încheiat între Agenția Națională pentru Locuințe și Consiliul local Târgu Ocna;

- Extras de Carte funciară pentru informare din data de 21.01.2026

Având în vedere:

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

- prevederile art.10 din Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 19¹, alin.1) și art.19² din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.962/2001

- prevederile Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL aprobat prin Hotărârea Consiliului local Târgu Ocna nr. 96/27.10.2022, modificat și completat prin Hotărârea nr. 34/30.03.2023;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit.c), alin. (6) lit.b), art. 196 alin. (1), lit.a) coroborate cu prevederile art. 363-364 din Ordonanța de Urgență nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări.

PROPUNE

Art. 1 Se aprobă vânzarea către doamna HÂRJABĂ ALISA , în calitate de titular al Contractului de închiriere nr. 630 din 16.01.2004, a locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, apartament nr. 20, Carte funciară nr. 63492- U 19, Oraș Târgu Ocna, str.Carol I, bl F 14, jud. Bacău , având **suprafața construită de 52,60 mp** și suprafața utilă de 40,7 mp, compus din: living - 18,1 mp, hol- 4,0 mp, bucătărie - 9,8 mp, baie – 4,5 mp, debara -1,5 mp, logie – 2,8 mp , împreună cu suprafața de **7,84 mp** reprezentând **2,89% cotele-părți** de construcții și instalații, precum și dotările care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare;

Art.2. Se aprobă **prețul de vânzare a locuinței**, în sumă de **165.795,95 lei** din care suma de 1.641,54 lei reprezintă comisionul de 1 % așa cum rezultă din Fișa de calcul privind stabilirea valorii locuinței întocmită de Comisia de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor destinate închirierii, construite prin ANL, **anexă** la prezenta hotărâre.

Art.3 Prețul de vânzare prevăzut la art. 2) **se va achita integral** la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, din surse proprii ale cumpărătorului, în condițiile prevederilor art. 19², alin. 2), lit. a) din *Normele metodologice din 27 septembrie 2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.962/2001*;

Art.4.1. Se aprobă transmiterea, către cumpărător, a **dreptului de folosință asupra cotei-părți de teren aferente locuinței, în suprafață de 9.86 mp**, pe durata existenței clădirii, în conformitate cu prevederile legale în vigoare ;

4.2. Cumpărătorul are obligația de plată a taxei aferentă terenului dat în folosință, în baza prevederilor art. 463, alin.2) din Codul Fiscal , cu modificări și completări;

4.3. La înstrăinarea de către cumpărător, prin orice modalitate prevăzută de lege, a dreptului de proprietate asupra locuinței, dreptul de folosință gratuită asupra cotei părți indivize din terenul aferent construcției se stinge, iar noul proprietar are obligația de a solicita Consiliului local al orașului Târgu Ocna , transmiterea acestui drept, potrivit prevederilor legale.

Art.5.1. Transferul de proprietate asupra locuinței (apartament 20/bl F 14) se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege;

5.2. La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a locuinței în formă autentică încetează efectele Contractului de închiriere nr. 630 din 16.01.2004, precum și a actelor adiționale subsecvente, încheiate între Orașul Târgu Ocna și chiriaș.

Art.6. Nu sunt aplicabile prevederile art. 19², alin.17 din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind interdicția de înstrăinare a locuinței.

Art.7 Se împuternicește Primarul orașului Târgu Ocna să semneze contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art.8 Cumpărătorul va suporta cheltuielile notariale privind perfectarea contractului de vânzare cumpărare.

Art.9. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Serviciul buget contabilitate și Serviciul urbanism , amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului orasului Târgu Ocna.

Art.10. Prezenta hotărâre poate fi contestată în condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare;

Art.11. În temeiul art. 197 si art. 198 din Ordonanța de urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, hotărârea va fi comunicată Instituției Prefectului – județul Bacău, Primarului orașului Târgu Ocna, Serviciului buget contabilitate, Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public si privat, doamnei Hârjabă Alisa și va fi adusă la cunostință publică, conform prevederilor legale.

INIȚIATOR
PRIMAR,
Cristian Aurelian CIUBOTARU

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI
Corina VĂSOIU

Fisa de calcul a valorii de vanzare a locuintei ANL

Chirias : Harjaba Alisa
Adresa : Str. Carol I, Bl. ANL F14, Ap.20
Cerere de cumparare nr. 15329 din 04.12.2025
Suprafata utila a locuintei: 40,70 mp
Suprafata construita a locuintei : 52,60 mp
Suprafata cota indiviza parti de folosinta comune (mp) : 7,84 mp
Suprafata construita totala : 60,44 mp
Cota indiviza teren : 9,86 mp

Nr. crt	Descriere	Valoare (lei)
1	Data recepție imobil (lună, an)	05.02.2004
2	Valoare de investiție imobil (V_{ii})	1,846,135.31
3	Suprafața construită desfășurată imobil (S_{cdi}) (mp)	1,500.46
4	Suprafața construită desfășurată (mp) locuință - se determină de către UAT în baza măsurătorilor cadastrale (S_{cdl})	60.44
5	Valoare de investiție locuință $V_{il} = (V_{ii}/S_{cdi}) \times S_{cdl}$	74,364.14
6	Contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției virată către A.N.L. (Vilr), conform prevederilor art. 8 alin. (13) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare	9,880.24
7	Valoarea de investiție locuință diminuată (V_{ild}) este valoarea de investiție a locuinței (V_{il}) diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravalorii sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale și virată către A.N.L. (V_{ilr} de la pct. 6).	64,483.90
8	Rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică, pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței, în baza indicelui anual al prețurilor de consum, total) $Ri = IPC_{total} - 100$	199.49
9	Valoare de investiție actualizată cu rata inflației $V1 = (Vild \times Ri) / 100 + Vild$	193,122.83
10	Valoare de investiție ponderată cu coeficientul C_p prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d1) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare $V2 = V1 \times C_p$, $C_p = 0,85$	164,154.41
11	Comision (C) de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței, prevăzut la art. 10 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare $C = V2 \times 1\%$	1,641.54
12	Valoare finală de vânzare a locuinței $Vvl = V2 + C$	165,795.95

INTOCMIT

Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului nr. 153/2025

DICHISEANU Ana
PUIU Catalin
GHIMBOVSCHI Laura

INITIATOR

PRIMARUL ORASULUI TARGU OCNA
CRISTIAN AURELIAN CIUBOTARU

AVIZAT PENTRU LEGALITATE

SECRETARUL GENERAL AL ORASULUI TARGU OCNA
CORINA VASOIU

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL TÂRGU OCNA
PRIMAR
Nr. 966 din 23.01.2026

REFERAT DE APROBARE
pentru Proiectul de hotărâre
privind aprobarea vânzării locuinței construite prin Agenția Națională pentru
Locuințe, ap. 20 , Carte funciară nr. 63492 – C1 - U19 din Orașul
Târgu Ocna, str. Carol I, bl. F 14, către titularul contractului de închiriere

În conformitate cu prevederile art. 136, din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări, propun spre dezbaterea și aprobarea Consiliului local al orașului Târgu Ocna un proiect de hotărâre având ca **obiect** aprobarea vânzării unei locuințe pentru tineri construită prin Agenția Națională pentru Locuințe.

Promovarea acestui proiect de hotărâre este urmare a solicitării nr. 15329 din 04.12.2025 depusă de Hârjabă Alisa în calitate de chiriaș al apartamentului nr.20 situat în blocul F 14 , str.Carol I, Oraș Târgu Ocna, jud. Bacău.

Unitatea locativă este situată în blocul F 14 care aparține proprietății private a statului conform Hotărârii Guvernului nr. 1058 din 23.09.2009 *privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri , destinate închirierii, construite prin programele de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale , precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora, Anexa : Lista cuprinzând blocurile de locuințe pentru tineri, destinate închirierii , construite prin programele de investiții la nivel național, în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998, care trec din proprietatea publică a statului în proprietatea privată a statului și care rămân în administrarea consiliilor locale în a căror rază administrativ teritorială sunt amplasate.*

Cadrul legal aplicabil este prevăzut de art. 10 din Legea nr. 152/1998 - *privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care precizează: „(1) Locuințele pentru tineri destinate închirierii, repartizate în condițiile art. 8 alin. (3), se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere, către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare, sau după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, cu condiția consemnării interdicției de vânzare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară, în condițiile legii. (11) Autoritățile administrației publice locale, (...), au obligația să soluționeze cererile prevăzute la alin. (1) în termen de maximum 90 de zile de la data la care locuințele îndeplinesc condițiile prevăzute de lege pentru a putea fi vândute.”*

De asemenea, potrivit prevederilor art. 19², alin.9) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.962/2001, potrivit căroră: „*Vânzarea locuințelor (...) se realizează de către autoritățile administrației publice locale, (...) în a căror administrare se află imobilele respective*”

Procedurile de vânzare au fost reglementate prin Hotărârea nr. 96 din 27.10.2022 prin care Consiliul local a aprobat Regulamentul de vânzare a locuințelor de tip ANL aflate în administrarea Consiliului Local al Orașului Târgu Ocna , modificat și completat prin Hotărârea nr. 34 din 30.03.2023.

În temeiul prevederilor legale precizate, Comisia constituită la nivelul autorității executive a calculat prețul de vânzare al locuinței, iar Comisia de evaluare și verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare a locuințelor construite prin ANL, a analizat îndeplinirea, de către solicitant, a tuturor condițiilor de vânzare prevăzute de art. 10, alin. 2) din Legea nr. 152/1998 - *privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, precum și în Normele de aplicare. Rezultatele verificărilor au fost consemnate în Procesul verbal nr. 953 din 22.01.2026.

Față de cele precizate , prezint Consiliului local Târgu Ocna, spre analiză și adoptare proiectul de hotărâre în forma prezentată.

PRIMARUL ORAȘULUI TÂRGU OCNA
Cristian-Aurelian CIUBOTARU

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL TÂRGU OCNA
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT, CADASTRU, AGRICULTURĂ, SPAȚIU
LOCATIV- COORDONARE ASOCIAȚII DE PROPRIETARI
Nr. 967 din 23.01.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării locuinței construite prin Agenția Națională pentru
Locuințe, ap. 20 , Carte funciară nr. 63492 – C1 - U19 din Orașul
Târgu Ocna, str. Carol I, bl. F 14, către titularul contractului de închiriere

În conformitate cu :

-prevederile art.10 din Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art.19 și art. 19¹ din H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;

Primarul orașului Târgu Ocna propune *Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării locuinței pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, U 19, Carte funciară nr. 63492 situată în Orașul Târgu Ocna, str.Carol I, bl.F 14, către titularul contractului de închiriere.*

În cadrul ședinței Comisiei de evaluare și verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare a locuințelor construite prin ANL au fost analizate documentele depuse de către chiriașul unității locative cu adresa nr. 15329 din 04.12.2025, prin raportare la prevederile menționate mai sus care reglementează condițiile obligatorii pentru vânzarea locuințelor ANL . Concluziile verificărilor și analizei au fost consemnate în Procesul verbal nr. 953 din 22.01.2026.

Valoarea de vânzare a locuinței calculată la data de 04.12.2025 (data depunerii cererii) este de **165.795,95 lei**, (din care suma de **1.641,54 lei** reprezintă contravaloarea comisionului 1% din valoarea de vanzare), rezultată din ***Fișa de calcul privind stabilirea valorii locuinței*** situată în blocul F 14, str.Carol I, oraș Târgu Ocna, jud. Bacău, întocmită de către Comisia de stabilire a prețului de vânzare a locuințelor destinate închirierii, construite prin ANL, constituită prin Dispoziția Primarului nr.153 din 30.04.2025. Conform precizărilor solicitantului , valoarea de vânzare va fi achitată integral,din surse proprii, la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, dată de la care va opera și transferul dreptului de proprietate.

Locuința situată în Targu Ocna, str. Carol I, bl. F 14, având **suprafața construită de 52,60 mp** și suprafața utilă de 40,7 mp, compusă din: living - 18,1 mp, hol- 4,0 mp, bucătărie -9,8 mp, baie – 4,5 mp, debara -1,5 mp, logie – 2,8 mp , împreună cu suprafața de **7,84 mp** reprezentând **2,89% cotele-părți** de construcții și instalații, precum și dotările care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, înscrisă în Cartea Funciară nr. 63492 – C1- U19, având număr cadastral 63492 – C1- U19 și aparține domeniului privat al statului conform HG. 1058 din 23.09.2009.

Conform documentație cadastrale a fost stabilită suprafața de 9,86 mp reprezentând terenul aferent construcției - proprietatea orașului Târgu Ocna, pentru care , la data vânzării se va constitui un drept de folosință.

La data repartiției 16.01.2004, dreptul de folosință al chiriei HÂRJABĂ ALISA a fost reglementat prin Contractul de închiriere nr.630 din 16.01.2004 , al cărui termen contractual a fost prelungit prin acte adiționale subsecvente. Ultimul act adițional valabil este înregistrat cu nr.17682 din 09.01.2023;

Având în vedere că chiriașul a exercitat dreptul de folosință pentru o perioadă de 22 ani, nu sunt incidente prevederile art. 19², alin. 17) din Normele de aplicare a Legii nr. 152/1998 cu privire la interdicția de a înstrăina locuința .

Locuința este ocupată de către titularul contractului de închiriere .

Venitul mediu net pe ultimele 12 luni pe membru de familie a fost calculat la suma de 8.230 lei conform ***Fișei de calcul în funcție de venitul mediu net declarat***, anexa la prezentul raport.

Față de cele prezentate și luând în considerare Procesul verbal nr.953 din 2.01.2026 întocmit de către Comisia de evaluare și verificare a îndeplinirii condițiilor de vânzare a locuințelor construite prin ANL, concluzionăm că locuința ANL – apartament nr. 20 din blocul F 14, str.Carol I, oraș Târgu Ocna, jud. Bacău, poate fi vândută chiriașului HÂRJABĂ ALISA.

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia prin act autentic în fața notarului public, cu respectarea procedurilor de publicitate imobiliară, iar chiriașul va suporta cheltuielile notariale.

**SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT, CADASTRU, AGRICULTURĂ, SPAȚIU
LOCATIV- COORDONARE ASOCIAȚII DE PROPRIETARI
Consilier Laura GHIMBOVSCHI**