

ROMÂNIA  
JUDEȚUL GIURGIU,  
COMUNA ROATA DE JOS  
Sat Roata de Jos, strada Republicii, nr. 65, tel./fax. 0246266115, adresă e-mail [cl\\_roatadejos@yahoo.com](mailto:cl_roatadejos@yahoo.com), site [www.primariaroatadejos.ro](http://www.primariaroatadejos.ro)  
CIF 5123608  
PRIMAR

### **PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 60 din 16 septembrie 2025**

Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a proprietății - bun imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp și construcție cămin nefamilist cu suprafața construită desfășurată 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU, identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU

**PRIMARUL COMUNEI ROATA DE JOS, JUDEȚUL GIURGIU**, având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art.15 alin.(2), art.120 alin.(1) și art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- b) Art.3, art.4, art.6 și art.9 paragraful 1 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) Art.555 art.556, art.559, art.565 și art.1650 din Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, referitoare la contracte sau convenții;
- d) Art.108 lit.e), art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6) lit.b), art.287, lit.b), art.309 al.(5 și 7), art.310, art.313, art.314, art.354, art.355 și art.363, art. 334 – 346, art. 311, art. 287, lit. “b” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- e) Art.2, art.3 lit.e), art. 7 din Legea nr. 52 din 21 ianuarie 2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- f) Art.3 al.(2) și art.80 - 83 din Legea nr.24 din 27 martie 2000 privind normele de tehnică legislativă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

#### **Analizând documentațiile:**

- Hotărârea Consiliului Local al Comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu nr. 30/29.04.2022, privind aprobarea preluării cu titlu gratuit a unor bunuri imobile de la O.M.V. PETROM S.A. și Contractul de sponsorizare nr. 62/20.10.2010 privind transmiterea în domeniul privat al Comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu a Căminului de nefamiliști nr. 1 situat în comuna Roata de Jos, Alea Magnoliei nr. 8, Județul Giurgiu, Contract de tranzacție cu Încheierea de autentificare nr. 4474 din nr. 27 iulie 2022, fiind întabulat în Cartea funciară imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp și construcție cămin nefamilist cu suprafața construită desfășurată 1.773 mp, situat în Comuna Roata de Jos, Alea Magnoliei, nr. 8, Județul Giurgiu cu Încheierea nr. 53333 din 31.05.2023 emisă de O.C.P.I. Giurgiu;
- extras carte funciară pentru numărul cadastral 32462 - bun imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp și construcție cămin nefamilist cu suprafața construită desfășurată 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU ;

Luând în considerare, dispozițiile:

- a) Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) art.7, din Legea nr.52 din 21 ianuarie 2003 (\*republicată\*), privind transparența decizională în administrația publică;

**Ținând cont de:**

- Proiectul de hotărâre inițiat de primarul COMUNEI ROATA DE JOS, conform art.136, alin.(1) și alin.(8), din O.U.G nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Referatul de aprobare nr. 16202 din 16 septembrie 2025, întocmit de primarul comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu, în calitate de initiator al proiectului de hotărâre;
- Referatul nr. 2797/15.09.2025, întocmit de Serviciul de Utilități Publice al comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu înregistrat la Primăria Comunei Roata de Jos cu nr. 9263 din 15.09.2025;
- Raportul de specialitate nr. 16204 din 16 septembrie 2025 întocmit de Compartimentul Registrul agricol, Consilier superior Butu Elena Mihaela și secretarul general u.a.t. Alexandrescu Camelia Constanta, consilier Juridic Neata Verginia ;
- Raportul de specialitate comun nr. 16203 din 16 septembrie 2025, întocmit de Compartimentul Achiziții Publice și Integrare Europeană și Compartimentul Contabilitate, Buget, Impozite și Taxe Locale, din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu, responsabil viza CFP ;
- Referatul de aprobare nr. 16202 din 16 septembrie 2025, întocmit de primarul comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu, în calitate de initiator al proiectului de hotărâre;
- Studiul de oportunitate privind vânzarea, prin licitație publică, a unui bun imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții**, în suprafață de 831 mp și construcție cămin nefamilisti cu suprafața construită desfășurată 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU , identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU, întocmit de SC ABSOLUT QUALITY SRL, prin evaluator autorizat MITROI AURELIAN DUMITRU nr. 9207/11.09.2025;
- **Raportul de evaluare** pentru vânzarea unui *bun imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții*, în suprafață de 831 mp și construcție cămin nefamilisti cu suprafața construită desfășurată 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU , identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU, întocmit de SC ABSOLUT QUALITY SRL, prin evaluator autorizat MITROI AURELIAN DUMITRU cu nr. de înregistrare 9203/11.09.2025;

Luând act de Avizul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local numerele:  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;

i-1

În temeiul art. 136, alin. (1), art.129 al.(2), lit.c), alin. (6), lit. b, art.139 al.3 lit.g), art.140, art. 155 al.(1) lit. b). coroborate cu al.(3). art.196 al.(1) lit.a). art.197 al.(1, 2 și 4) și art. 198 al.(1 și 2). din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun Consiliului Local al Comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu, aprobarea **Proiectului de Hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a proprietății - bun imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp și construcție cămin nefamilisti cu suprafața construită desfășurată 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU , identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU** și adoptarea unei hotărâri în acest sens, după cum urmează:

## HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă **Studiul de oportunitate** privind vânzarea, prin licitație publică, a unui bun imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp și construcție camin nefamilisti cu suprafața construită desfășurată 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU, identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU, întocmit de SC ABSOLUT QUALITY SRL, prin evaluator autorizat MITROI AURELIAN DUMITRU anexa nr.1, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aproba vânzarea bunului imobil teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp și construcție camin nefamilisti cu suprafața construită desfășurată 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU, identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU, având amplasament conform Anexei nr.1, prin licitație publică cu oferte.

Art. 3. Se aproba **Raportul de evaluare** pentru vânzarea bunului menționat la art.1, conform Anexei nr.2, întocmit de SC ABSOLUT QUALITY SRL, prin evaluator autorizat MITROI AURELIAN DUMITRU pentru bunul nominalizat în Art.1 al prezentului act administrativ, evaluat în suma totală de **515.724,00 euro**, respectiv **2.617.761 lei**, conform Anexei nr.2, la prezenta hotărâre, care face parte integrantă la prezenta hotărâre. .

Art. 4. Se aproba **Documentația de atribuire**, conform Anexei nr.3 la prezenta hotărâre, care face parte integrantă la prezenta hotărâre și implicit se aproba **Caietul de sarcini** pentru vânzarea bunului nominalizat în Art.1, în vederea organizării licitației publice pentru 1, conform **Anexei nr.3.1**, Fisa de date a procedurii, conform anexei 3.2 la prezenta, contractul – cadru, conform Anexei 3.3 la prezenta hotărâre, toate constituind părți integrante ale Documentației de atribuire.

Art.5. Se aprobă prețul de pornire al licitației publice, la valoarea de piață, din raportul de evaluare, respectiv 2.617.761 lei.

Art.6. Se împuternicește primarul COMUNEI ROATA DE JOS, să stabilească și să aprobe prin dispoziție, data și ora organizării licitației, componența comisiei de licitație, precum și să semneze în numele și pentru Consiliul local ROATA DE JOS, contractul de vânzare-cumpărare, în formă autentică, cu câștigătorul desemnat în urma licitației.

Art.7. Se desemnează ca reprezentanți ai Consiliului local ROATA DE JOS, .....și ..... pentru a face parte din comisia de evaluare a ofertelor.

Art.8. Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen maxim de 6 luni de la data adjudecării terenului prin licitație publică, iar plata se va face integral la data semnării.

Art.9.Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente întocmirii documentației care a stat la baza organizării licitației publice (raport de evaluare, studiu de oportunitate, caiet de sarcini) și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

Art.10. Prevederile prezentei hotărâri se vor duce la îndeplinire de către Primarul COMUNEI ROATA DE JOS, prin Compartimentul Contabilitate.

Art.11. Anexele 1,2,3,4 fac parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.12. Prezenta hotărâre poate fi atacată la instanța de contencios administrativ, în condițiile prevăzute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

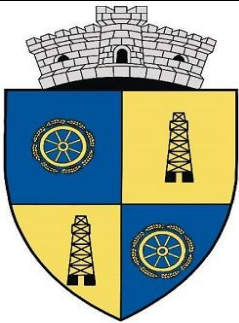
Art.13. Secretarul general al U.A.T ROATA DE JOS va comunica hotărârea Instituției Prefectului județului GIURGIU, pentru controlul legalității, primarului COMUNEI ROATA DE JOS și o va aduce la cunoștința publică, prin afișare la sediul Primăriei COMUNEI ROATA DE JOS, în termenul prevăzut de lege.

**Initiator, Primar,  
GHIDĂNAC MARIN**

**Avizat pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL UAT,**

**VIZA CFP  
Consilier juridic  
NEATA VERGINIA**

**16.09.2025**

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p style="text-align: center;">ROMÂNIA<br/>JUDEȚUL GIURGIU,<br/>COMUNA ROATA DE JOS</p> <p>Sat Roata de Jos, strada Republicii, nr. 65, tel./fax. 0246266115, adresă e-mail <a href="mailto:cl_roatadejos@yahoo.com">cl_roatadejos@yahoo.com</a>, site <a href="http://www.primariaroatadejos.ro">www.primariaroatadejos.ro</a></p> <p style="text-align: center;">CIF 5123608<br/>PRIMAR</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Nr.16204 din 16 septembrie 2025

Primar

Ghidănac Marin

#### RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a proprietății - bun imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp și construcție cămin nefamilist cu suprafața construită desfasurată 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU, identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU

Având în vedere inițiativa primarului Comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu, dl. Ghidănac Marin, privind *aprobarea* necesității și oportunității vânzării prin licitație publică a proprietății - bun imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp și construcție cămin nefamilist cu suprafața construită desfasurată 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU, identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU,

În temeiul art.136, alin.(8), lit.”b”, din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, vă prezint raportul compartimentului de specialitate, la acest proiect de hotărâre, care a fost elaborat conform următoarelor prevederi legale:

- a) art.15 alin.(2), art.120 alin.(1) și art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- b) art.7 alin.(2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- c) Legea nr.87/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art. 108, lit.e), art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6) lit.b), art.287, lit.b), art.311, art.334 – art.346, art.363, din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

#### **Analizând documentațiile:**

- Hotărârea Consiliului Local al Comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu nr. 30/29.04.2022, privind aprobarea preluării cu titlu gratuit a unor bunuri imobile de la O.M.V. PETROM S.A. și Contractul de sponsorizare nr. 62/20.10.2010 privind transmiterea în domeniul privat al Comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu a Căminului de nefamiliști nr. 1 situat în comuna Roata de Jos, Aleea Magnoliei nr. 8, Județul Giurgiu, Contract de tranzacție cu Încheierea de autentificare nr. 4474 din nr. 27 iulie 2022, fiind întabulat în Cartea funciară imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp și construcție cămin nefamilist cu suprafața construită desfasurată 1.773 mp, situat în Comuna Roata de Jos, Aleea Magnoliei, nr. 8, Județul Giurgiu cu Încheierea nr. 53333 din 31.05.2023 emisă de O.C.P.I. Giurgiu;
- extras carte funciară pentru numărul cadastral 32462 - bun imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp și construcție cămin nefamilist cu suprafața

construita desfasurata 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU ;

- Proiectul de hotarare inițiat de primarul COMUNEI ROATA DE JOS, conform art.136, alin.(1) și alin.(8), din O.U.G nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Referatul de aprobare nr. 16202 din 16 septembrie 2025, întocmit de primarul comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu, în calitate de initiator al proiectului de hotarare;
- Referatul nr. 2797/15.09.2025, întocmit de Serviciul de Utilități Publice al comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu înregistrat la Primăria Comunei Roata de Jos cu nr. 9263 din 15.09.2025;

**Luând în considerare, dispozițiile:**

- a) Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) Art. 7 din Legea nr.52 din 21 ianuarie 2003 (\*republicată\*), privind transparența decizională în administrația publică;

În prezent bunul se află în administrarea Serviciului de Utilități Publice al comunei Roata de Jos, din subordinea Consiliului Local al Comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu, este utilizat cu destinația de camin de locuit, existând în derulare contracte de închiriere , durata maximă a acestora fiind până în anul 2027.

Astfel, în conformitate cu prevederile art. 1808 din Noul Cod Civil

*“Cesionarul dobândește drepturile și își asumă obligațiile ce-i revineau locatarului în contractul de locațiune – alin. (1)”*,

noul proprietar al bunului închiriat este obligat să respecte contractul de locațiune (închiriere) existent, inclusiv clauzele contractuale stabilite de vechiul proprietar, până la expirarea acestuia sau până la îndeplinirea condițiilor prevăzute de lege pentru încetarea sa.

Această obligație presupune că, la **încetarea contractului de închiriere**, noul proprietar trebuie să respecte contractul de închiriere încheiat de fostul proprietar până la termenul stabilit în acesta. Prin urmare, noul proprietar devine, de fapt, noul locator, iar contractul de închiriere rămâne valabil și obligatoriu pentru el până la finalizarea perioadei de închiriere, conform clauzelor stabilite inițial.

Mentionam, ca bunul imobil compus din teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp și construcție camin nefamilist cu suprafața construită desfasurată 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU , identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU nu figurează cu debite sau ipoteci, nu este scos din circuitul civil, în baza vreunui act normativ de trecere în proprietatea de stat, nu face obiectul vreunei solicitări conform Legii 10/2001, republicată și modificată, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 sau a altor acte normative privind retrocedarea și nici nu face obiectul vreunui litigiu pe rolul instanțelor judecătorești, astfel valorificarea lui este oportună și necesară pentru:

- diminuarea cheltuielilor ocazionate de întreținerea unei clădiri foarte vechi,
- imposibilitatea de a menține bunul imobil conform normelor legale pentru a fi funcțional, acest aspect necesitând cheltuieli foarte mari, deci imposibilitatea alocării acestor sume duce la

deprecierea bunului, deja foarte vechi,

- pentru obtinerea de venituri la bugetul local din obtinerea pretului vanzarii, pretul minim posibil ce se poate obtine fiind stabilit prin raportul de evaluare intocmit de evaluator SC ABSOLUT QUALITY SRL, prin evaluator autorizat MITROI AURELIAN DUMITRU in suma de **515.724,00 euro**, respectiv **2.617.761 lei** si prin incasarea impozitului aferent bunului.

Precizam că, potrivit art.108, din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ, "*Consiliile locale și consiliile județene hotărâsc, (...) ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:*

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
- b) concesionate;
- c) închiriate;
- d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;
- e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Conform art.363, alin.(4), din Codul administrativ, "*vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.*"

În situația noastră, vânzarea bunului se va face prin licitație publică, în condițiile legii, astfel încât orice persoană interesată, care îndeplinește condițiile stabilite prin Documentația privind organizarea și desfășurarea licitației publice pentru vânzare, se poate înscrie la licitație.

Prin vânzarea acestui bun imobil, teren intravilan U.A.T. ROATA DE JOS va înregistra următoarele beneficii:

- satisfacerea cererilor persoanelor fizice și juridice, privind cumpărarea de terenuri;
- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice solide a COMUNEI ROATA DE JOS;
- dezvoltarea investițiilor locale prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create;
- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut;
- încasarea de taxe și impozite, etc.

În conformitate cu prevederile art. 3, lit. a și art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se definește :

Art. 3, lit. a ) act normativ - actul emis sau adoptat de o autoritate publică, cu aplicabilitate generală;

Conform prevederilor Art. 7, în cadrul procedurilor de elaborare a proiectelor de acte normative autoritatea administrației publice are obligația să publice un anunț referitor la această acțiune în site-ul propriu, să-l afișeze la sediul propriu, într-un spațiu accesibil publicului, și să-l transmită către mass-media centrală sau locală, după caz. autoritatea administrației publice va transmite proiectele de acte normative tuturor persoanelor care au depus o cerere pentru primirea acestor informații.

Anunțul referitor la elaborarea unui proiect de act normativ va fi adus la cunoștința publicului, în condițiile alin. (1), cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de supunerea spre avizare de către autoritățile publice. anunțul va cuprinde: data afișării, o notă de fundamentare, o expunere de motive, un referat de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus, un studiu de impact și/sau de fezabilitate, după caz, textul complet al proiectului actului respectiv, precum și termenul-limită, de cel puțin 10 zile calendaristice, pentru proiectele de acte normative, locul și modalitatea în care cei interesați pot trimite în scris propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind actul normativ.

Luând în considerare, faptul că pentru vânzarea, prin licitație publică, a bunului care aparține domeniului privat al UAT ROATA DE JOS au fost întocmite Studiul de oportunitate, Raportul de evaluare și Documentația privind organizarea și desfășurarea licitației publice, care constituie Anexe la proiectul de hotărâre, ***propunem vânzarea bunului imobil, proprietate privată a comunei, cu respectarea prețului de pornire al licitației publice, la valoarea de piață din raportul de evaluare, respectiv 2.617.761 lei.***

Precizăm că, art.139, alin.(2), din Codul administrativ, prevede ca hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.

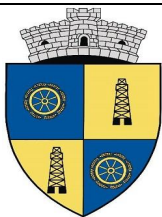
Având în vedere, cele prezentate, proiectul de hotărâre îndeplinește cerințele de legalitate, necesitate și oportunitate și poate fi înaintat spre aprobare Consiliului Local, împreună cu întreaga documentație, fiind elaborat cu respectarea Legii nr.24/2000, privind normele de tehnică legislativă în adoptarea actelor normative, republicată.

Viceprimar  
Calin Anghelin

Secretar General u.a.t.  
Alexandrescu Camelia Constanta

Consilier Juridic  
Neata Verginia

Intocmit,  
Compartimentul Registrul agricol,  
Consilier Butu Elena Mihaela



ROMÂNIA  
JUDEȚUL GIURGIU,  
COMUNA ROATA DE JOS  
Sat Roata de Jos, strada Republicii, nr. 65, tel./fax. 0246266115, adresă e-mail [cl\\_roatadejos@yahoo.com](mailto:cl_roatadejos@yahoo.com), site [www.primariaroatadejos.ro](http://www.primariaroatadejos.ro)  
CIF 5123608  
PRIMAR

Nr. 16203/16.09.2025

Primar  
Ghidănac Marin

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE  
la PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 60 din 16 septembrie 2025

Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a proprietății - bun imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp și construcție cămin nefamilist cu suprafața construită desfășurată 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU, identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU

- Având în vedere Proiectul de Hotărâre inițiat de primarul comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu, rubricat în titlul prezentului raport, însoțit de referatul de aprobare întocmit de primarul comunei, cu numărul de înregistrare nr. 16202 din 16 septembrie 2025 și referatul nr. 2797/15.09.2025, întocmit de Serviciul de Utilități Publice al comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu înregistrat la Primăria Comunei Roata de Jos cu nr. 9263 din 15.09.2025, aducem la cunoștința următoarele :
- Bunul imobil, compus din *teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp și construcție cămin nefamilist cu suprafața construită desfășurată 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU*, identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU, a intrat în patrimoniul comunei Roata de Jos, prin operațiunea de sponsorizare din partea SC PETROM SA. conform Contract de sponsorizare 62/20.10.2010 Căminului de nefamiliști nr. 1 situat în comuna Roata de Jos, Aleea Magnoliei nr. 8, Județul Giurgiu și Hotărârea Consiliului Local al Comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu nr. 30/29.04.2022, privind aprobarea preluării cu titlu gratuit a unor bunuri imobile de la O.M.V. PETROM S.A., Contract de tranzacție cu Încheierea de autentificare nr. 4474 din nr. 27 iulie 2022, fiind întabulat în Cartea funciară imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp și construcție cămin nefamilist cu suprafața construită desfășurată 1.773 mp, situat în Comuna Roata de Jos, Aleea Magnoliei, nr. 8, Județul Giurgiu cu Încheierea nr. 53333 din 31.05.2023 emisă de O.C.P.I. Giurgiu ;

. De-a lungul timpului acest bun a fost utilizat cu de locuințe prin închiriere. În prezent pentru a putea asigura condițiile prevăzute de lege în vederea închirierii în scopul de locuințe este nevoie de investiții foarte mari, data fiind și vechimea foarte mare a clădirii, care se depreciază. Din an în an, numărul chirișilor a scăzut, închirierea nefiind rentabilă, astfel fiind imposibil de acoperit cheltuielile cu întreținerea bunului.

În scopul menținerii bunului imobil compus din *teren intravilan, categorie de folosință curți construcții*, în suprafață de 831 mp și construcție cămin nefamilist cu suprafața construită desfășurată 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU, identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU, considerăm oportună inițierea de către Primarul Comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu a acestui proiect de hotărâre pentru vânzarea bunului prin licitație publică conform prevederilor legale în vigoare, dat fiind că aceasta vânzare generează beneficii pentru comunitate prin venituri financiare suplimentare la bugetul local.

În temeiul raportului de evaluare, întocmit de evaluator SC ABSOLUT QUALITY SRL, prin evaluator autorizat MITROI AURELIAN DUMITRU, așa cum prevede alin. (6) al art. 363 din O.U.G. nr. 57 din 03 iulie 2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, valoarea bunului imobil este în suma de minim **515.724,00 euro**, respectiv **2.617.761 lei** și prin încasarea impozitului aferent bunului.

Sustinerea din punct de vedere legal al proiectului propus este fundamentat pe :

-documentatia Raport privind evaluarea bunurilor domeniului public si privat al comunei Roata de Jos, Judetul Giurgiu, intocmit de evaluator SC ABSOLUT QUALITY SRL, prin evaluator autorizat MITROI AURELIAN DUMITRU.

-prevederile Legii nr. 24 din 27 martie 2000, privind normele de tehnica~ legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicat, cu modificările si completările ulterioare.

- Legea nr.87/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

art. 108, lit.e), art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6) lit.b), art.287, lit.b), art.311, art.334 – art.346, art.363, din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;Procedura de vanzare propusa conform art. 363 din OUG nr. 57/2019 este vânzarea prin licitatie publica organizata in conditiile prevzute la art. 334-336. cu respectarea principiilor prevazute la art. 311, cu exceptia cazurilor in care prin lege se prevede altfel.

Pretul este stabilit prin raportul de evaluare, anexa nr.2 si este inscris dreptul de proprietate in sistemul integrat de cadastru si carte funciara.

Pentru organizarea procedurii de vanzare prin licitatie publica. Consiliul Local al comunei Roata de Jos trebuie sa aprobe studiul de oportunitate, raportul de evaluare, documentatia de atribuire si caietul de sarcini, ce constituie anexe la proiectul de hotarare.

În documentația de atribuire sunt precizate orice cerinte, criteriu, reguli si alte informatii necesare pentru a asigura ofertantului o informare completa, corecta si explicita cu privire la modul de intocmire a ofertei si de aplicare a procedurii de atribuire a contractului de vanzare.

Fata de cele prezentate, in conformitate cu prevederile art. 108, lit e), art. 129 alin. 2 lit c), art.129 alin.6 lit.b) art. 311 , art. 334 - 346, art. 355, art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările si completările ulterioare, prevederile art. 555, art. 1650, art. 1652 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările si completările ulterioare, propunem Consiliului Local Roata de Jos aprobarea *Proiectului de Hotarare privind aprobarea necesitatii si oportunitatii vânzării, prin licitație publică, a unui bun imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții*, în suprafață de 831 mp si constructie camin nefamilisti cu suprafata construita desfasurata 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU , identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU respectiv :

Art.1. Se aprobă **Studiul de oportunitate** *privind vânzarea, prin licitație publică, a unui bun imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții*, în suprafață de 831 mp si constructie camin nefamilisti cu suprafata construita desfasurata 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU , identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU, intocmit de SC ABSOLUT QUALITY SRL, prin evaluator autorizat MITROI AURELIAN DUMITRU *anexa nr.1*, care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aproba vanzarea bunului imobil *teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp si constructie camin nefamilisti cu suprafata construita desfasurata 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU , identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU*, având amplasament conform *Anexei nr.1*, prin licitatie publica cu oferte.

Art. 3. Se aproba **Raportul de evaluare** pentru vânzarea bunului menționat la art.1, conform *Anexei nr.2*, intocmit de intocmit de SC ABSOLUT QUALITY SRL, prin evaluator

autorizat MITROI AURELIAN DUMITRU pentru bunul nominalizat în Art.1 al prezentului act administrativ, evaluat în suma totală de **515.724,00 euro**, respectiv **2.617.761 lei**, conform *Anexei nr.2*, la prezenta hotărâre, care face parte integrantă la prezenta hotărâre. .

Art. 4. Se aproba **Documentatia de atribuire**, conform *Anexei nr.3* la prezenta hotărâre, care face parte integrantă la prezenta hotărâre și implicit se aproba **Caietul de sarcini** pentru vânzarea bunului nominalizat în Art.1, în vederea organizării licitației publice pentru 1, conform *Anexei nr.3.1*, Fisa de date a procedurii, conform anexei 3.2 la prezenta, contractul – cadru, conform Anexei 3.3 la prezenta hotărâre, toate constituind părți integrante ale Documentației de atribuire.

Art.5. Se aprobă prețul de pornire al licitației publice, la valoarea de piață, din raportul de evaluare, respectiv 2.617.761 lei.

Art.6. Se împuternicește primarul COMUNEI ROATA DE JOS, să stabilească și să aprobe prin dispoziție, data și ora organizării licitației, componența comisiei de licitație, precum și să semneze în numele și pentru Consiliul local ROATA DE JOS, contractul de vânzare-cumpărare, în formă autentică, cu câștigătorul desemnat în urma licitației.

Art.7. Se desemnează ca reprezentanți ai Consiliului local ROATA DE JOS, .....și ....., pentru a face parte din comisia de evaluare a ofertelor.

Art.8. Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen maxim de 6 luni de la data adjudecării terenului prin licitație publică, iar plata se va face integral la data semnării.

Art.9.Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente întocmirii documentației care a stat la baza organizării licitației publice (raport de evaluare, studiu de oportunitate, caiet de sarcini) și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

Art.10. Prevederile prezentei hotărâri se vor duce la îndeplinire de către Primarul COMUNEI ROATA DE JOS, prin Compartimentul Contabilitate.

Art.11. Anexele 1,2,3,4 fac parte integrantă la prezenta hotărâre.

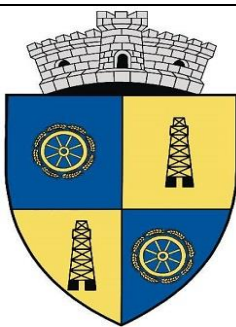
Art.12. Prezenta hotărâre poate fi atacată la instanța de contencios administrativ, în condițiile prevăzute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.13. Secretarul general al U.A.T ROATA DE JOS va comunica hotărârea Instituției Prefectului județului GIURGIU, pentru controlul legalității, primarului COMUNEI ROATA DE JOS și o va aduce la cunoștința publică, prin afișare la sediul Primăriei COMUNEI ROATA DE JOS, în termenul prevăzut de lege.

Administrator public  
Miroiu Ilinca

Compartiment Contabilitate , Buget, Impozite si Taxe Locale  
Referent Voicu Livia Ioana  
Referent Matei Rodica

Compartiment Investitii, Achizitii publice si Integrare Europeana  
Consilier superior achizitii publice  
Moise Adriana Alina



ROMÂNIA  
JUDEȚUL GIURGIU,  
COMUNA ROATA DE JOS  
Sat Roata de Jos, strada Republicii, nr. 65, tel./fax. 0246266115, adresă e-mail  
[cl\\_roatadejos@yahoo.com](mailto:cl_roatadejos@yahoo.com), site [www.primariaroatadejos.ro](http://www.primariaroatadejos.ro)  
CIF 5123608  
PRIMAR

Nr.16202 din 16 septembrie 2025

#### REFERAT DE APROBARE

la PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 60 din 16 septembrie 2025

Privind aprobarea necesitatii si oportunitatii vânzării, prin licitație publică, a unui bun imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp si constructie camin nefamilisti cu suprafata construita desfasurata 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU , identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU

Subsemnatul GHIDĂNAC MARIN , primarul Comunei Roata de Jos, Judetul Giurgiu, *in temeiul prevederilor art.136, alin.(1) coroborat cu alin.(8) lit.a), din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de a promova proiectul de hotărâre, privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a unui bun imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp si constructie camin nefamilisti cu suprafata construita desfasurata 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU , identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU, **dupa cum urmeaza:***

**Proiectul de hotărâre a fost inițiat în urma actualizării situației patrimoniale a COMUNEI ROATA DE JOS, în sensul reglementării situației juridice a unor bunuri și actualizării informațiilor în evidențele de Carte Funciară, cu scopul valorificării conform legii (a unor bunuri din domeniul privat care tind sa se deprecieze în timp si generează cheltuieli), contribuind astfel la dezvoltarea și armonizarea vieții economice și sociale a localității, prin finanțarea obiectivelor de investiții.**

**Pentru o apreciere a corectă au fost întocmite documentațiile :**

**-Studiul de oportunitate** privind vânzarea, prin licitație publică, a unui bun imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp si constructie camin nefamilisti cu suprafata construita desfasurata 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU , identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU, întocmit de SC ABSOLUT QUALITY SRL, prin evaluator autorizat MITROI AURELIAN DUMITRU nr. 9207/11.09.2025;

**- Raportul de evaluare** pentru vânzarea unui bun imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp si constructie camin nefamilisti cu suprafata construita desfasurata 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU , identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU, întocmit de SC ABSOLUT QUALITY SRL, prin evaluator autorizat MITROI AURELIAN DUMITRU cu nr. de înregistrare

9203/11.09.2025;

Astfel, **prin** Hotărârea Consiliului Local al Comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu nr. 30/29.04.2022, privind aprobarea preluării cu titlu gratuit a unor bunuri imobile de la O.M.V. PETROM S.A., Contract de tranzacție cu Încheierea de autentificare nr. 4474 din nr. 27 iulie 2022, fiind întabulat în Cartea funciară imobil, teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp și construcție camin nefamilisti cu suprafața construită desfasurată 1.773 mp, situat în Comuna Roata de Jos, Aleea Magnoliei, nr. 8, Județul Giurgiu cu Încheierea nr. 53333 din 31.05.2023 emisă de O.C.P.I. Giurgiu **s-a constatat dreptul de proprietate privată a unui teren în suprafață de 831 mp și construcție camin nefamilisti cu suprafața construită desfasurată 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU**, **întrucât** bunul care face obiectul proiectului de hotărâre nu este de uz sau de interes public, iar pe acest imobil teren, înscris în CF cu nr.32462, nu au funcționat instituții publice, nu au avut niciodată utilitate publică și nu au deservit interesului public.

Tinand cont de referatul nr. 2797/15.09.2025, întocmit de Serviciul de Utilități Publice al comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu înregistrat la Primăria Comunei Roata de Jos cu nr. 9263 din 15.09.2025, de prevenirea degradării și sau deteriorării construcției, reiesind din analiza veniturilor din ultima perioada de timp, versus cheltuielilor generate de bunul imobil compus din *teren intravilan, categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 831 mp și construcție camin nefamilisti cu suprafața construită desfasurată 1.773 mp, situat în COMUNA ROATA DE JOS, ALEEA MAGNOLIEI, NR. 8, JUDEȚUL GIURGIU*, identificat cu număr cadastral 32462, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, comuna ROATA DE JOS, județul GIURGIU, se constata ca veniturile sunt insignifiante și nu acoperă cheltuielile pentru consumul de utilitatilor și intretinerea acestuia.

În calitate de proprietar al bunului, Primaria comunei Roata de Jos urmarește obținerea de venituri la bugetul local, pentru acoperirea cheltuielilor menționate în Raportul comun de specialitate al Compartimentelor de resort din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului comunei Roata de Jos.

Vânzarea bunului ar aduce venituri la bugetul local obținerea cel puțin a pretului de pornire a licitației publice, acesta fiind valoarea bunului conform raportului de evaluare întocmit de evaluator și prin încasarea impozitului aferent bunului imobil.

Pastrarea în patrimoniul comunei, ar crea prejudicii bugetului local, prin alocarea de sume necesare intretinerii permanente, conservării și pazei permanente. Totodată efectuarea reparațiilor curente data fiind vechimea foarte mare a construcției impun alocări de sume neoportune financiar.

Precizez că, potrivit art. 108, din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ, **”Consiliile locale și consiliile județene hotărâsc, (...) ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:**

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
- b) concesionate;
- c) închiriate;
- d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;

e)valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Conform **art.363, alin.(4)**, din Codul administrativ, ”**vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei**, al orașului sau al municipiului, după caz.”

În situația prezentată, vânzarea bunului se va face prin licitație publică, în condițiile legii, astfel încât orice persoană interesată, care îndeplinește condițiile stabilite prin Documentația privind organizarea și desfășurarea licitației publice pentru vânzare, se poate înscrie la licitație.

Luând în considerare, faptul că pentru vânzarea, prin licitație publică, a bunului care aparține domeniului privat al UAT ROATA DE JOS au fost întocmite Studiul de oportunitate, Raportul de evaluare și Documentația privind organizarea și desfășurarea licitației publice, care constituie Anexe la proiectul de hotărâre, **propun vânzarea bunului imobil, proprietate privată a comunei, cu respectarea prețului de pornire al licitației publice, la valoarea de piață din raportul de evaluare, respectiv 2.617.761 lei.**

Precizăm că, art.139, alin.(2), din Codul administrativ, prevede ca hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.

Acestea sunt motivele pentru care am procedat la inițierea proiectului de hotărâre, însoțit de întreaga documentație, pe care îl consider legal, oportun și necesar.

**PRIMAR,**

**Ghidănac Marin**