

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea apartamentării construcțiilor ANL C8 și C9,
situate în intravilanul Municipiului Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată cu nr.34.650/03.09.2015;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, înregistrat la nr.34.651/03.09.2015;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Legii nr.7/1996, republicată, a Cadastrului și Publicității Imobiliare.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.,c”, alin.(5), lit.,b” și art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă apartamentarea construcțiilor ANL C8 și C9 aparținând Municipiului Giurgiu, situate în Giurgiu, strada Petre Ghelmez, nr.6, conform anexelor 1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, Direcției Economice, Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism și Serviciului Juridic și Administrație Locală din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Giurgiu, pentru ducerea la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gâdea Gheorghe



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, 24 septembrie 2015
Nr. 333

Adoptată cu un număr de 18 voturi pentru, din totalul de 18 consilieri prezenți

VIZAT
VICEPRIMAR,



RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Prin expunerea de motive nr.34650/03.09.2015 Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la apartamentarea construcțiilor ANL C8 și C9, situate în municipiul Giurgiu, str. Petre Ghelmez nr. 6, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.44 din Legea 215/2001 modificată privind administrația publică locală, Direcția Patrimoniu, Compartimentul Patrimoniu, Evidența Proprietății și Cadastru, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, apartamentarea construcțiilor ANL C8 și C9, situat în municipiul Giurgiu, str. Petre Ghelmez nr. 6 în unitati individuale și înscrierea acestora în carti funciare în vederea vânzării, după cum urmează:

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile Legii nr.7/1996 republicata a Cadastrului și a Publicității Imobiliare , art.36, alin. (2), lit. „c”, alin. (5), lit.„b”, Ordinului 700/2104 al Directorului General al ANCPI și art. 45 alin.3 din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbaterea și aprobarea sa în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU



**ÎNTOCMIT,
Cezar JEGA**



BLOC C8-ANEXA

Situatia privind suprafetele construite efectiv, inclusiv cotele indivize, aferente fiecarei locuinte de tip ANL din blocul C8

Scara	Nivel	Numar ap.	Numar camere/apart.	Suap (mp)	ST balcon, logie (mp)	Suprafata construita (mp)	Ki	Cota construita (mp)	Cota teren (mp)	Cota teren (%)	S construita desf	Valoarea de inlocuire Euro/imp *	Valoarea amortizare totala	Valoarea de vanzare
0	1	2	3	4	5	6	7 (4/Stuap)	8 (7x Stipc)	10 (7xST)	11	12 (6+5+8)	13	14	15
	S	Subsol		212.71		270.22	0.1066	105.5244	87.178	10.66	375.74			
	P	1	2	54.04	2.94	64.39	0.0271	26.8090	22.148	2.71	94.13			
	P	2	2	52.06	2.94	62.02	0.0261	25.8267	21.336	2.61	90.78			
	P	3	2	59.33	2.84	71.84	0.0297	29.4333	24.316	2.97	104.11			
	1	4	2	58.47	5.04	72.19	0.0293	29.0067	23.964	2.93	106.23			
	1	5	1	37.22	2.55	43.62	0.0187	18.4647	15.254	1.87	64.64			
	1	6	1	37.18	2.55	44.58	0.0186	18.4448	15.238	1.86	65.57			
	1	7	2	52.06	5.09	62.44	0.0261	25.8267	21.336	2.61	93.36			
	2	8	2	58.47	5.04	72.19	0.0293	29.0067	23.964	2.93	106.23			
	2	9	1	37.22	2.55	43.62	0.0187	18.4647	15.254	1.87	64.64			
	2	10	1	37.18	2.55	44.58	0.0186	18.4448	15.238	1.86	65.57			
	2	11	2	52.06	5.09	62.44	0.0261	25.8267	21.336	2.61	93.36			
	3	12	2	58.47	5.04	72.19	0.0293	29.0067	23.964	2.93	106.23			
	3	13	1	37.22	2.55	43.62	0.0187	18.4647	15.254	1.87	64.64			
	3	14	1	37.18	2.55	44.58	0.0186	18.4448	15.238	1.86	65.57			
	3	15	2	52.06	5.09	62.44	0.0261	25.8267	21.336	2.61	93.36			
	4	16	3	72.27	5.04	87.11	0.0362	35.8528	29.619	3.62	128.00			
	4	17	1	37.22	2.55	43.62	0.0187	18.4647	15.254	1.87	64.64			
	4	18	1	37.78	2.55	44.58	0.0189	18.7425	15.484	1.89	65.87			
	4	19	2	52.06	5.09	62.44	0.0261	25.8267	21.336	2.61	93.36			



setcaftar



ANEXA 2

LA HCM 333/24.09.2015

BLOC C9-ANEXA

Situatia privind suprafetele construite efectiv, inclusiv cotele indivize, aferente fiecarei locuinte de tip ANL din blocul C9

Nivel	Numar ap.	Numar camere / apart.	Suap (mp)	ST balcon, logie (mp)	Suprafata construita (mp)	Ki	Cota construita (mp)	Cota constr (%)	Cota teren (mp)	Cota teren (%)	S construita desf	Valoare de inlocuire Euro/mp *	Valoare amortizare totala	Valoare de vanzare
						7 (4/5suap)	8 (7xStpc)	9	10 (7xST)	11	12 (6+5+8)	13	14	15
1	2	3	4	5	6									
S	Subsol		211.26		270.22	0.1868	104.3755	18.68	78.276	18.68	374.60			
P	1	2	54.04	2.94	64.385	0.0478	26.6991	4.78	20.023	4.78	94.02			
P	2	2	52.06	2.94	62.016	0.0460	25.7209	4.60	19.289	4.60	90.68			
P	3	2	59.33	2.84	71.835	0.0525	29.3127	5.25	21.983	5.25	103.99			
	4	2	58.47	5.04	72.185	0.0517	28.8878	5.17	21.664	5.17	106.11			
1	5	1	37.22	2.55	43.624	0.0329	18.3890	3.29	13.791	3.29	64.56			
1	6	1	37.18	2.55	44.581	0.0329	18.3692	3.29	13.776	3.29	65.50			
1	7	2	52.06	5.09	62.438	0.0460	25.7209	4.60	19.289	4.60	93.25			
2	8	2	58.47	5.04	72.185	0.0517	28.8878	5.17	21.664	5.17	106.11			
2	9	1	37.22	2.55	43.624	0.0329	18.3890	3.29	13.791	3.29	64.56			
2	10	1	37.18	2.55	44.581	0.0329	18.3692	3.29	13.776	3.29	65.50			
2	11	2	52.06	5.09	62.438	0.0460	25.7209	4.60	19.289	4.60	93.25			
3	12	2	58.47	5.04	72.185	0.0517	28.8878	5.17	21.664	5.17	106.11			
3	13	1	37.22	2.55	43.624	0.0329	18.3890	3.29	13.791	3.29	64.56			
3	14	1	37.18	2.55	44.581	0.0329	18.3692	3.29	13.776	3.29	65.50			
3	15	2	52.06	5.09	62.438	0.0460	25.7209	4.60	19.289	4.60	93.25			
4	16	3	72.27	5.04	87.105	0.0639	35.7058	6.39	26.778	6.39	127.85			
4	17	1	37.22	2.55	43.624	0.0329	18.3890	3.29	13.791	3.29	64.56			
4	18	1	37.78	2.55	44.581	0.0334	18.6657	3.34	13.998	3.34	65.79			
4	19	2	52.06	5.09	62.438	0.0460	25.7209	4.60	19.289	4.60	93.25			
TOTAL			1130.81		1374.688		558.69	100.00	418.990	100.00				
DATE														
Suap			1130.81 mp											
STc			1689.50 mp											
STpc			558.69 mp											
ST			418.99 mp											

Conform Legea locuintei Nr 114/1996, cu modificarile si completarile ulterioare

Intocmit




	S	Subsol	211.51	270.22	0.1060	104.9290	10.60	86.686	10.60	375.15		
	P	1	54.04	64.39	0.0271	26.8090	2.71	22.148	2.71	94.13		
	P	2	52.06	62.02	0.0261	25.8267	2.61	21.336	2.61	90.78		
	P	3	59.33	71.84	0.0297	29.4333	2.97	24.316	2.97	104.11		
	1	4	58.47	72.19	0.0293	29.0067	2.93	23.964	2.93	106.23		
	1	5	37.22	43.62	0.0187	18.4647	1.87	15.254	1.87	64.64		
	1	6	37.18	44.58	0.0186	18.4448	1.86	15.238	1.86	65.57		
	1	7	52.06	62.44	0.0261	25.8267	2.61	21.336	2.61	93.36		
	2	8	58.47	72.19	0.0293	29.0067	2.93	23.964	2.93	106.23		
	2	9	37.22	43.62	0.0187	18.4647	1.87	15.254	1.87	64.64		
	2	10	37.18	44.58	0.0186	18.4448	1.86	15.238	1.86	65.57		
	2	11	52.06	62.44	0.0261	25.8267	2.61	21.336	2.61	93.36		
	3	12	72.27	87.11	0.0362	35.8528	3.62	29.619	3.62	128.00		
	3	13	43.53	52.03	0.0218	21.5950	2.18	17.840	2.18	78.72		
	TOTAL		1994.86	2427.94		989.6400	100.00	817.580	100.00			
	DATE UTILIZATE											
	Stuap		1994.86 mp									
	STc		2984.50 mp									
	STpc		989.64 mp									
	ST		817.58 mp									

Conform Legea locuintei Nr 114/1996, cu modificarile si completarile ulterioare

Intocmit,



SECRETAR,

PROCEDURĂ

**privind calcularea cotei – părți indivize a unui apartament dintr-un imobil
cu mai multe apartamente și spații locative cu altă destinație decât cea de locuință,
care se constituie în condominiu**

I. CADRUL LEGAL

1. (1) Scopul prezentei proceduri îl constituie modul de calcul a cotei – părți de proprietate a părților de folosință comună precum și a terenului, aferente apartamentelor sau spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință dintr-o clădire/bloc, tronson sau scară, care sunt constituite în condominiu.

(2) Procedura de calcul a cotei de proprietate aferente unei locuințe sau a unui spațiu cu altă destinație decât cea de locuință dintr-o clădire/bloc, care se constituie în condominiu, are la bază prevederile art. 45 din *Normele metodologice privind organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007, cu modificările și completările ulterioare*.

(3) Conform acesteia, cota-parte de proprietate reprezintă raportul suprafeței utile totale a locuinței sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, față de totalul suprafeței utile ale tuturor locuințelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu.

2. (1) *În conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1588/2007, cu modificările și completările ulterioare*, cota-parte de proprietate este cea stabilită potrivit actului de proprietate, după caz, prin contractul de vânzare-cumpărare, contractul de construire sau procesul-verbal de predare-primire și contractul de schimb sau contractul de donație.

(2) În cazul în care totalul cotelor-părți de proprietate, care sunt fracțiuni abstracte pentru fiecare locuință sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din clădirea/blocul, tronsonul sau scara care constituie condominiu, nu se încheie cu 100%, adunarea generală a asociației de proprietari poate hotărî reconsiderarea lor.

(3) Același lucru se poate face și în cazul în care apartamentele și spațiile cu altă destinație decât cea de locuință din clădirea/blocul, tronsonul sau scara care este constituită în condominiu, au suferit modificări ale suprafețelor utile prin

amenajări interioare ale apartamentelor și/sau a spațiilor locative sau în cazul când s-au modificat suprafețele totale, potrivit legii, ca urmare a consolidărilor antiseismice, transformării podului/acoperișului în mansarde locuibile etc.

3. (1) Conform prevederilor Ordinului nr. 700/2014 pentru aprobarea *Regulamentului de organizare și funcționare a birourilor de cadastru și publicitate imobiliară*, când se cere înscrierea unui drept asupra unui etaj sau asupra unui apartament dintr-o clădire ce formează obiectul unei proprietăți individuale pe etaje sau pe apartamente, se va atașa un desfășurător de plan pentru întreaga clădire, pe tronsoane sau scări, cu arătarea dreptului de proprietate exclusivă și a drepturilor imobiliare în indiviziune forțată, certificat de administratorul clădirii sau de președintele asociației de proprietari, verificându-se totodată dacă nu a fost deschisă anterior cartea funciară colectivă pentru imobilul respectiv.

(2) Evidențierea stării de coproprietate se face prin deschiderea unei cărți funciare colective care cuprinde menționarea părților de folosință comună ale terenului, ale clădirii/blocului, precum și descrierea tuturor apartamentelor/spațiilor care intră în componența clădirii/blocului, cu indicarea tuturor titularilor dreptului de proprietate asupra acestora.

4. Pentru înscrierea în cartea funciară a unei construcții care face obiectul proprietății pe etaje sau pe apartamente se întocmește o foaie colectivă pentru întreaga construcție care conține datele din cartea de imobil a asociației de proprietari cu privire la lista apartamentelor, suprafața blocului, suprafața utilă a apartamentelor, descrierea părților comune, suprafața terenului aferent blocului - conform modelului prevăzut în anexa la *Regulamentul privind conținutul și modul de întocmire a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară*.

5. (1) Datele privind caracteristicilor tehnice ale condominiului, necesare la calcularea cotei – părți indivize a unui apartament dintr-un imobil cu mai multe apartamente și spații cu altă destinație decât cea de locuință, se obțin de la administratorul clădirii, de la președintele asociației de proprietari sau, după caz, se obțin pe bază de măsurători topografice executate de către persoane fizice/juridice autorizate, cu plata tarifelor stabilite potrivit reglementărilor legale.

(2) Caracteristicilor tehnice ale condominiului cuprind:

a) structura clădirii/blocului, în funcție de destinația proprietății, privind:

- numărul de apartamente, cu o suprafață utilă totală de m², destinate locuirii, din care:
 - cu 1 camera/garsoniere: nr...../..... m²;
 - cu 2 camere: nr./ m²;
 - cu 3 camere: nr./..... m²;
 - cu 4 camere: nr./..... m²;
 - etc./.....m²;
- număr de spații comerciale, birouri, sedii de societăți comerciale și altele asemenea, situate la(nivelul), însumând o suprafață utilă de m², din care :
 - sp. com. nr...../..... m²;
 - birou. nr../ m²;
 - etc./.....m²;
- b) suprafața construită pe nivel..... m² ;
- c) terenul aferent construcției, în suprafață totală de m²;
- d) clădirea a fost dată în folosință în anul

6. Înscrisura în cartea funciară se face pe baza unei documentații tehnice, întocmite în conformitate cu prevederile *Regulamentului privind conținutul și modul de întocmire a documentațiilor cadastrale în vederea înscrierii în cartea funciară, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014* al Directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

7. Suprafața utilă a apartamentului sau spațiului cu altă destinație decât cea de locuință, (Suap), împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună (Cpc), inclusiv cota-parte din teren (Cpt), reprezintă o parcelă individuală de proprietate imobiliară.

II. METODOLOGIA DE CALCUL A COTEI – PĂRȚI INDIVIZE

8. Termenii utilizați

a) *Coefficientul K_i* - coeficient cotă-parte proprietate părți comune respectiv teren aferent, specific pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu; rezultată din raportul dintre suprafața utilă a apartamentului

sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu și totalul suprafeței utile ale tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu;

b) *Suap* - reprezintă suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu;

c) *STuap* - reprezintă totalul suprafeței utile a tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (suma tuturor acestor suprafețe)

d) *Cpc* - reprezintă cota-parte proprietate din părțile comune ale clădirii/blocului, tronsonului sau scării, aferentă fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu;

e) *STc* - reprezintă suprafața totală construită a clădirii/blocului, tronsonului sau scării (suprafața construită desfășurată)

f) *STpc* reprezintă suprafața totală proprietate comună a clădirii/blocului, tronsonului sau scării din condominiu;

g) *Cpt* - reprezintă cota-parte de teren aferentă fiecărui apartament sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu;

h) *Scs* - reprezintă suprafața construită la sol a clădirii/blocului, tronsonului sau scării;

i) *St* - reprezintă suprafața de protecție (trotuarul sau bordura) construită la sol a clădirii/blocului, tronsonului sau scării, realizată în jurul acestora, având lățimea stabilită de proiectant conform soluțiilor tehnice rezultate din proiectul de execuție, în funcție de zona de amplasare, stabilitatea terenurilor la fundare, caracteristicilor geotehnice ale terenurilor, etc. În general, lățimea zonei de protecție (trotuarului sau bordurii) a clădirii/blocului, tronsonului sau scării construită la sol este de 0.60 m.

j) *ST* - reprezintă suprafața totală de teren aferentă clădirii/blocului, tronsonului sau scării

9. Definiții

a) *Suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (Suap)*, reprezintă suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor, cuprinzând: camera de zi, dormitoare, băi, WC, duș, bucătărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile, golurile de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nișele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,50 m² pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu

sobe. În cazul locuințelor duplex nu se cuprinde rampa de acces, conform *Anexei nr.1 din Legea locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare.*

b) *Suprafața totală construită (STc)*, reprezintă suma suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu, a logiilor, balcoanelor, împreună cu suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței; în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. *Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.*

Pentru ușurarea calcului se recomandă ca suprafața totală construită (*STc*) din condominiu să se calculeze pentru fiecare nivel iar rezultatul obținut se înmulțește cu numărul de nivele ale clădirii/blocului, tronsonului sau scări (nivel se consideră subsolul, parterul, mezaninul, etajele și mansarda, după caz).

10. Procedură de calcul

(1) *Calculul coeficientului K_i .* acest coeficient rezultă ca un raport dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (*Suap*) și totalul suprafeței utile ale tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (*STuap*).

$$K_i = Suap : STuap$$

(2) *Coeficientului K_i se calculează cu precizie de patru zecimale.*

(3) *Coeficientului K_i se utilizează la calculul cotei-părți proprietate din părțile comune (Cpc), respectiv la calculul cotei-părți proprietate teren (Cpt) aferente fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu.*

(4) *Suprafața totală proprietate comună $STpc$* din condominiu rezultă ca diferența dintre *suprafața totală construită (STc)* și totalul *suprafeței utile ale tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință (STuap).*

$$ST_{pc} = ST_c - St_{uap}$$

(5) *Cota-parte de proprietate din părțile comune (Cpc)* pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din clădire/bloc, tronson sau scară, rezultă ca produsul dintre *coeficientului K_i* (specific fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință) și *suprafața totală proprietate comună din condominiu (STpc)*.

(6) *În suprafața totală proprietate comună din condominiu (STpc) nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor, ale garajelor de la subsol, precum și ale altor spații aflate în proprietate individuală, care se prevăd distinct (vezi Partea I A - Foaia de avere din exemplul II).*

(7) *Suprafața totală a terenului (ST)* reprezintă suma suprafeței de teren ocupată la sol de către clădire/bloc, tronson sau scară și a suprafeței de protecție (trotuarul/bordura) a clădirii/blocului, tronsonului sau scării, stabilită conform soluțiilor tehnice rezultate din proiectul de execuție al clădirii/blocului.

$$ST = S_{cs} + St$$

(8) *Cota-parte proprietate teren (Cpt)* aferentă fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din clădire/bloc, tronson sau scară, este rezultatul produsului dintre *coeficientul K_i* , specific fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință și *suprafața totală (ST) a terenului din condominiu*.

$$C_{pt} = K_i \times ST$$

MEMORIU TEHNIC

-Tema lucrarii

Intocmirea documentatiei necesare pentru calculul suprafetelor construite efectiv, inclusiv cotele indivize, aferente fiecarei locuinte de tip ANL din blocul C9

-Beneficiarul lucrarii

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

-Executantul lucrarii

PFA CUCU DORIN –AUTORIZATIE SERIA RO_B_F NR 0212

-Scopul lucrarii

Identificarea terenul aferent blocului C9 si a spatiilor de folosinta comuna , in vedera calcularii cotelor indivize (in procente si metri patrati) Calculul suprafetelor construite desfasurat pentru fiecare apartament din blocul C9

-Amplasamentul bunului imobil

Municipiul Giurgiu, Judet Giurgiu, Strada Petre Ghelmez, Nr 6, Bloc C9

-Operatiuni topo cadastrale efectuate

Dupa studierea actelor, puse la dispozitie de catre beneficiar am efectuat masuratori topografice la imobilul din prezenta cauza. Pentru executarea lucrarii, in vederea intocmirii planului de amplasament si delimitare al imobilului s-a executat o drumuire tahimetrica formata din statii, materializate prin tarusi metalici. S-au folosit pentru masuratori tahimetru THEO 020B, statie totala LEIKA TCR 407, si GPS GS20.

Coordonatele punctelor in detaliu ce descriu detaliile planimetrice din interiorul, respectiv exteriorul corpului de proprietate au fost detrminate prin metoda punctelor radiate in sistem de proiectie STEREO 70

In urma calculului efectuate s-au obtinut rezultate cuprinse in tolerantele admise

Dupa efectuarea verificarilor de teren si de birou s-a constatat ca lucrarea se incadreaza in prevederile normative in vigoare, astfel incat lucrarea poate fi inaintata beneficiarului.



DETALII TEHNICE/EXPRESII UTILIZATE

- Cadrul legal

Scopul prezentei proceduri îl constituie modul de calcul a cotei – părți de proprietate a părților de folosință comună precum și a terenului, aferente apartamentelor sau spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință dintr-un bloc, care sunt constituite în condominiu.

- Definitii

a) **Suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (Suap)**, reprezintă suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor, cuprinzând: camera de zi, dormitoare, băi, WC, duș, bucătărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile, golurile de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nișele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,50 m² pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex nu se cuprinde rampa de acces, conform *Anexei nr.1 din Legea locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare.*

b) **Suprafața totală construită (STc)**, reprezintă suma suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu, a logiilor, balcoanelor, împreună cu suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței; în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. *Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.*

- Termeni utilizați

a) **Coeficientul Ki** - coeficient cotă-parte proprietate părți comune respectiv teren aferent, specific pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu; rezultată din raportul dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu și totalul suprafeței utile ale tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu

b) **Suap** - reprezintă suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu

c) **STuap** - reprezintă totalul suprafeței utile a tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (suma tuturor acestor suprafețe)

d) **Cpc** - reprezintă cota-parte proprietate din părțile comune ale blocului, aferentă fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu



e) **STc** - reprezintă suprafața totală construită a blocului (suprafața construită desfășurată)

f) **STpc** reprezintă suprafața totală proprietate comună a blocului din condominiu

g) **Cpt** - reprezintă cota-parte de teren aferentă fiecărui apartament sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu

h) **Scs** - reprezintă suprafața construită la sol a blocului

i) **St** - reprezintă suprafața de protecție (trotuarul sau bordura) construită la sol a blocului, realizată în jurul acestora, având lățimea stabilită de proiectant conform soluțiilor tehnice rezultate din proiectul de execuție, în funcție de zona de amplasare, stabilitatea terenurilor la fundare, caracteristicilor geotehnice ale terenurilor, etc. În general, lățimea zonei de protecție (trotuarului sau bordurii) a blocului, construită la sol este de 0.60 m.

j) **ST** - reprezintă suprafața totală de teren aferentă blocului

- Procedura de calcul

Calculul coeficientului K_i (se calculează cu precizie de patru zecimale): acest coeficient rezultă ca un raport dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (**Suap**) și totalul suprafeței utile ale tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (**STuap**). **Coeficientului K_i** se utilizează la **calculul cotei-părți proprietate din părțile comune (Cpc)**, respectiv la **calculul cotei-părți proprietate teren (Cpt)** aferente fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu, iar formula de calcul este următoarea:

$$K_i = \text{Suap} : \text{Stuap}$$

Suprafața totală proprietate comună (STpc) din condominiu rezultă ca diferența dintre **suprafața totală construită (STc)** și **totalul suprafeței utile ale tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință (STuap)**, iar formula de calcul este următoarea:

$$\text{STpc} = \text{STc} - \text{Stuap}$$

Cota-parte de proprietate din părțile comune (Cpc) pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din bloc, tronson sau scară, rezultă ca produsul dintre **coeficientului K_i** (specific fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință) și **suprafața totală proprietate comună din condominiu (STpc)**, iar formula de calcul este următoarea:

$$\text{Cpc} = K_i \cdot \text{STpc}$$

Suprafața totală a terenului (ST) reprezintă suma suprafeței de teren ocupată la sol de către clădire/bloc, tronson sau scară și a suprafeței de protecție (trotuarul/bordura) a blocului, tronsonului sau scării, stabilită conform soluțiilor tehnice rezultate din proiectul de execuție al blocului, iar formula de calcul este următoarea:

$$\text{ST} = \text{Scs} + \text{St}$$



Cota-parte proprietate teren (Cpt) aferentă fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din bloc, este rezultatul produsului dintre **coeficientul Ki**, specific fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință și **suprafața totală (ST)** a terenului din condominiu, iar formula de calcul este următoarea:

$$Cpt = Ki \times ST$$

La suprafața construită desfășurată, aferentă fiecărui apartament (formată din suprafața utilă+suprafața peretilor interiori+suprafața peretilor exteriori+ suprafața partilor comune din bloc) va fi adăugată suprafața logiilor și a balcoanelor.

UAT: Giurgiu

Adresa: Str Petre Ghelmez, Nr. 6, bloc C9

Imobil: - S+P + 4E

Număr de apartamente: -19

Suprafața utilă:

- apartament cu 2 camere = 54.04 mp
- apartament cu 2 camere = 52.06 mp
- apartament cu 2 camere = 59.33 mp
- apartament cu 2 camere = 58.47 mp
- apartament cu 1 camera = 37.22 mp
- apartament cu 1 camera = 37.18 mp
- apartament cu 1 camera = 37.78 mp
- apartament cu 3 camere = 72.27 mp

Suprafața teren aferent: - suprafața construită la sol la care se adaugă o zonă de protecție a imobilului (trotuarul de garda)
285.20 mp+133.79 mp = 418.99 mp

1.Procedură de calcul pentru coeficientul Ki

$$Ki = Suap : STuap$$

STuap = (1 ap./ 2camere x 54.04 mp) + (5 ap./ 2camere x 52.06 mp) +(1 ap./ 2camere x 59.33 mp) + (3 ap./ 2camere x 58.47 mp) +(4 ap./ 1camera x 37.22 mp) + (3 ap./ 1camera x 37.18 mp) +(1 ap./ 1camera x 37.78 mp) + (1 ap./ 3camere x 72.27 mp) + subsol 211.26 mp = **1130.81 mp.**

de unde:

- **Ki**, pentru un apartament cu 2 camere: 54.04 mp :1130.81mp = **0,0478**
- **Ki**, pentru un apartament cu 2 camere: 52.06 mp :1130.81mp = **0,0460**
- **Ki**, pentru un apartament cu 2 camere: 59.33 mp :1130.81mp = **0,0525**
- **Ki**, pentru un apartament cu 2 camere: 58.47 mp :1130.81mp = **0,0517**
- **Ki**, pentru un apartament cu 1 camera: 37.22 mp :1130.81mp = **0,0329**



- **Ki**, pentru un apartament cu 1 camera: 37.18 mp : 1130.81mp = **0,0329**
- **Ki**, pentru un apartament cu 1 camera: 37.78 mp : 1130.81mp = **0,0334**
- **Ki**, pentru un apartament cu 3 camere: 72.27 mp : 1130.81mp = **0,0639**
- **Ki**, pentru subsol 211.26 mp : 1130.81mp = **0,1868**

2. Calculul cotei-părți proprietate din părțile comune (Cpc)

Cpc = Ki x STpc, unde:

STpc = STc – Stuap

STc (suprafața totală construită) = 285.20 mp/parter+270.22 mp/subsol+283.52 mp/et1+ 283.52 mp/et2+ 283.52 mp/et3+ 283.52 mp/et4 = **1689.50 mp.**

STuap = 1130,81 mp.

rezultă:

STpc (suprafața totală proprietate comună din condominiu)
= 1689.50 mp - 1130.81 mp = **558.69 mp.**

de unde:

- **Cpc**, pentru un apartament cu 2 camere: **0,0478 x 558.69 mp = 26.6991 mp**
- **Cpc**, pentru un apartament cu 2 camere: **0,0460 x 558.69 mp = 25.7209 mp**
- **Cpc**, pentru un apartament cu 2 camere: **0,0525 x 558.69 mp = 29.3127 mp**
- **Cpc**, pentru un apartament cu 2 camere: **0,0517 x 558.69 mp = 28.8878 mp**
- **Cpc**, pentru un apartament cu 1 camera: **0,0329 x 558.69 mp = 18.3890 mp**
- **Cpc**, pentru un apartament cu 1 camera: **0,0329 x 558.69 mp = 18.3692 mp**
- **Cpc**, pentru un apartament cu 1 camera: **0,0334 x 558.69 mp = 18.6657 mp**
- **Cpc**, pentru un apartament cu 3 camere: **0,0639 x 558.69 mp = 35.7058 mp**
- **Cpc**, pentru subsol **0,1868 x 558.69 mp = 104.3755 mp**

3. Calculul cotei-părți proprietate teren (Cpt):

Cpt = Ki x ST, unde **ST = Scs + St**

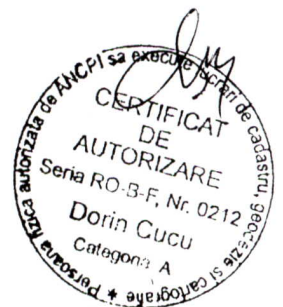
Sconstruită la sol = 285.20 mp.

Strotuar: = 133.79 mp.

ST = 285.20 mp + 133.79 mp = 418.99 mp.

de unde :

- **Cpt**, pentru un apartament cu 2 camere: **0,0478 x 418.99 mp = 20.023 mp**
- **Cpt**, pentru un apartament cu 2 camere: **0,0460 x 418.99 mp = 19.289 mp**
- **Cpt**, pentru un apartament cu 2 camere: **0,0525 x 418.99 mp = 21.983 mp**
- **Cpt**, pentru un apartament cu 2 camere: **0,0517 x 418.99 mp = 21.664 mp**
- **Cpt**, pentru un apartament cu 1 camera: **0,0329 x 418.99 mp = 13.791 mp**
- **Cpt**, pentru un apartament cu 1 camera: **0,0329 x 418.99 mp = 13.776 mp**



- Cpt, pentru un apartament cu 1 camera: **0,0334 x 418.99 mp =13.998 mp**
- Cpt, pentru un apartament cu 3 camere: **0,0639 x 418.99 mp =26.778 mp**
- Cpt, pentru subsol **0,1868 x 418.99 mp =78.276 mp**

CONCLUZII

1. A fost identificat terenul aferent blocului C9 si a spatiilor de folosinta comuna , in vedera calcularii cotelor indivize (in procente si metri patrati) si au fost calculate suprafetele construite desfasurat pentru fiecare apartament din blocul C9

2. Ca urmare a masuratorilor efectuate si a prelucrarii acestora va prezentam urmatoarele:

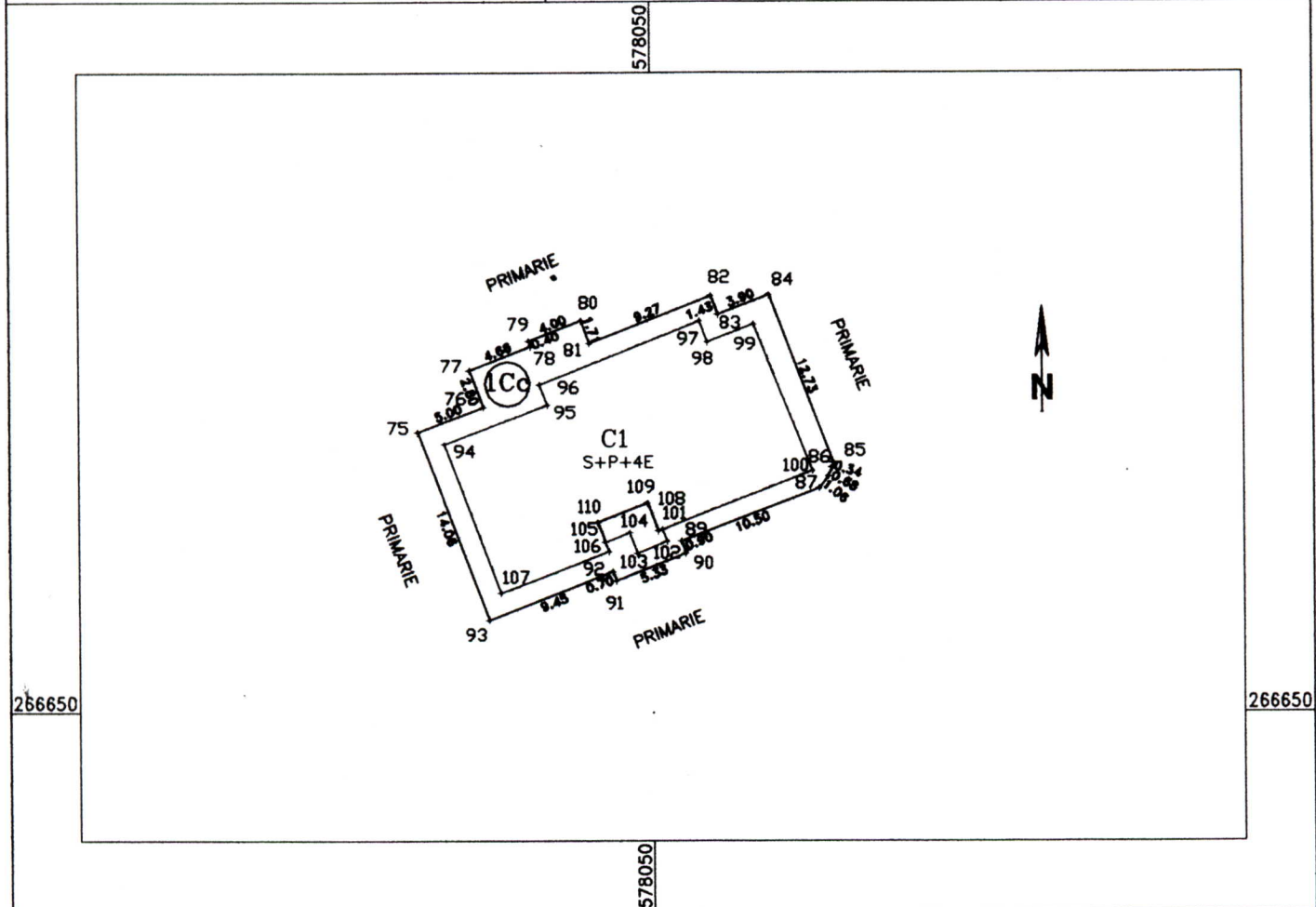
- terenul aferent blocului C9 ,(reprezentat in schita-**Anexa nr 1.35**) identificat, din punct de vedere topo-cadastral in intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Petre Ghelmez, Nr 6, Judet Giurgiu
- foaie colectiva (**Anexa nr 1.38**)
- datele detaliate despre teren si bloc (**Anexa nr 2**)
- situatia privind suprafetele construite efectiv, inclusiv cotele indivize, aferente fiecarei locuinte de tip ANL, din blocul C9 (**Anexa nr 3**)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	419	Mun Giurgiu, Strada Petre Ghelmez, Nr 6, Bloc C9
Carte Funciara Nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	GIURGIU	



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	419	
Total		419	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	285	Bloc locuinte tip ANL- S+P+4E-19 UI
Total		285	

Suprafata totala masurata a imobilului=419 mp

Executant P.F.A. CUCU DORIN

AUTORIZARE

Semnatura si stampila
Dorin Cucu

Data: Septembrie 2015

Anexa nr 1.35

BLOC C9
(date despre teren si bloc)

UAT	Giurgiu
Adresa	Strada Petre Ghelmez, nr 6, Municipiul Giurgiu
Scs (suprafata construita la sol a blocului C9)	285.20 mp (delimitata de punctele: 94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107)
ST (suprafata totala de teren aferent blocului C9)	418.99 mp (delimitata de punctele: 75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93)
Regim de inaltime	S+P+4E
Apartamente	19

