

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICA EXTRAJUDICIARĂ

Având următorul obiectiv:

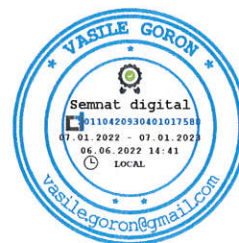
Să se calculeze valoarea apartamentului nr. 38A, situat în Timișoara, strada Dacilor, nr. 8, înscris în CF nr. 400419 – C1 – U18 (provenită prin conversia pe hârtie a CF nr. 123089), cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare cumpărare în temeiul Legii 112/1995

CLIENT : MUNICIPIUL TIMIȘOARA

UTILIZATOR DESEMNAT : MUNICIPIUL TIMIȘOARA

Expert tehnic judiciar – EPI, EBE

Ec. GORON VASILE



- CUPRINS -

I. <u>PARTEA INTRODUCIVĂ</u>	3
1.1. INTRODUCERE	3
1.2. IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI DESEMNAȚ ȘI CLIENTUL RAPORTULUI DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ EXTRAJUDICIARĂ	3
1.3. OBIECTIVUL RAPORTULUI DE EXPERTIZĂ	3
1.4. DATA EVALUĂRII ȘI DATA INSPECȚIEI	3
II. <u>DESFĂȘURAREA EXPERTIZEI</u>	4
2.1. IDENTIFICAREA IMOBILULUI. DESCRIEREA JURIDICĂ	4
2.2. LOCALIZAREA ȘI DESCRIEREA ZONEI	4
2.3. SURSELE INFORMAȚIILOR UTILIZATE	5
2.4. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI ȘI EVALUAREA ACESTEIA	6
III. <u>CONCLUZII – RĂSPUNS LA OBIECTIVUL EXPERIZEI</u>	10
IV. <u>ANEXE</u>	11
4.1. ANEXA NR. 1 – SENTINȚĂ CIVILĂ	12
4.2. ANEXA 2 – CONTRACT DE ÎNCHIRIERE	17
4.3. ANEXA NR. 3 – EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ	22
4.4. ANEXA NR. 4 – SCHITA PROPRIETĂȚII	24
4.5. ANEXA NR. 5 – FOTOGRAFII	25
4.6. ANEXA NR. 6 – COMUNICAT DE PRESĂ PRIVIND COEFICIENTUL DE CREȘTERE A CÂȘTIGURILOR SALARIALE MEDII NETE PE ECONOMIE ÎN LUNA MARTIE 2022	27
4.7. ANEXA NR. 7 – AUTORIZAȚIA EXPERT TEHNIC JUDICIAR – EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	28
4.8. ANEXA NR. 8 – CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII	29

I. PARTEA INTRODUCATIVĂ

1.1. Introducere

Subsemnatul ec. Goron Vasile, expert tehnic judiciar în specialitatea « Evaluarea proprietății imobiliare » și « Evaluări bunuri mobile economie », având legitimația nr. 26118072014-67071410331306214, eliberată de Ministerul Justiției, aflat în evidența Biroului Local de Expertize Timiș am fost contractat de către Municipiul Timișoara, pentru a întocmi o expertiză extrajudiciară

1.2. Identificarea utilizatorului desemnat și clientul raportului de expertiză tehnică extrajudiciară

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL TIMIȘOARA

Client: MUNICIPIUL TIMIȘOARA

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

- a. Persoana care primește o copie nu devine un utilizator desemnat
- b. Persoana care primește o copie a prezentului raport fără a fi identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în ceea ce privește raportul de evaluare, nu poate fi considerat ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățit la nici un fel de pretenție față de evaluator.

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.3. Obiectivul raportului de expertiză

Obiectivul prezentului raport de expertiză conform Hotărârii sentinței civile nr. 16094 din 17.12.2021 este : **Să se calculeze valoarea apartamentului situat în Timișoara, strada Dacilor, nr. 8, înscris în CF nr. 400419 – C1 – U18 (provenită prin conversia pe hârtie a CF nr. 123089), cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare cumpărare în temeiul Legii 112/1995**

1.4. Data evaluării și data inspecției

Inspecția apartamentului expertizat a fost făcută la data de 08.03.2022, în prezența doamnei Chioriu Victoria.

Data evaluării este 20.05.2022

II. DESFĂȘURAREA EXPERTIZEI

2.1. Identificarea imobilului. Descrierea juridică

Denumire: Apartament cu trei camere și dependințe + o boxă, într-o clădire tip PARTER, cu apartamente la curte comună

Situația actuală a proprietății: locuită de chiriaș CHORIU VICTORIA

Adresa: Timișoara, strada Dacilor nr. 8, ap. 38A

Cod postal: 300094

Identificare cadastrală: **Top : 5755/XXVII**

Carte funciara: **CF 400419-C1-U18**

Proprietar: **STATUL ROMÂN PRIN CONSILIUL LOCAL TIMIȘOARA**; dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară

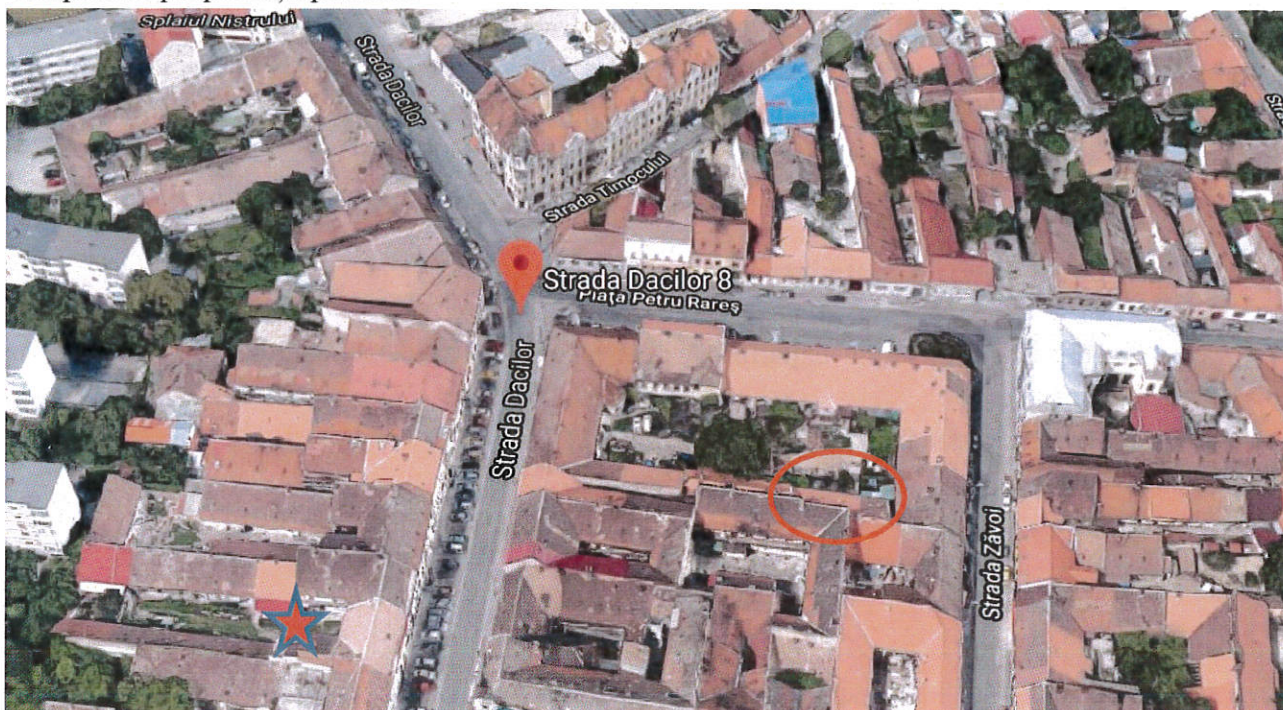
2.2. Localizarea și descrierea zonei

TIMIȘOARA, este municipiul de reședință al județului Timiș, Banat, România. În anul 2011 avea 319.279 de locuitori și era al treilea oraș ca populație din România. Numele localității provine de la cel al râului Timiș, combinat cu substantivul maghiar vár, „cetate”, adică Cetatea Timișului. În septembrie 2016, Timișoara a fost desemnată Capitală Europeană a Culturii pentru anul 2023.

Majoritatea locuitorilor sunt români (81,36%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (4,87%), sârbi (1,52%) și germani (1,31%). Pentru 8,98% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (74,99%), dar există și minorități de romano-catolici (7,11%), penticostali (2,05%), reformați (1,3%), baptiști (1,23%) și greco-catolici (1,15%). Pentru 9,41% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Proprietatea subiect se află în Timișoara, strada Dacilor nr. 8, Parter, 38 A

Amplasare proprietății pe hartă:



2.3. Sursele informațiilor utilizate

Pentru realizarea expertizei extrajudiciare, au fost consultate informațiile primite de la Municipiul Timișoara, precum și următoarele publicații de specialitate:

- Extras de Carte Funciară;
- Inspekția proprietăților în scopul evaluării - Corneliu Șchiopu, ANEVAR 2006;
- Pagini de web;
- Decretul - lege nr. 93/1977
- Decretul nr.256/1984
- Decretul - lege nr. 61/1990
- Legea 1112/1995
- Hotărârea sentinței civile nr. 16094/17.12.2021

2.4. Descrierea construcției și evaluarea acesteia

ANEXA nr. 1 (norme)

FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

**pentru locuințele și anexele aferente, aflate în proprietatea statului,
altele decât cele executate din fondurile statului sau prin sprijinul statului cu credite și execuție**

Locuința: Apartament cu trei camere și dependințe la curte comună

Chiriaș: Chioriu Victoria

I. Caracteristicile locuinței

1. Structura de rezistență a clădirii în care este situată locuința și descrierea elementelor de construcții și instalații:

Fundație:	cărămidă	Stare:	Bună
Zidărie:	cărămidă	Stare:	Bună
Sarpantă:	lemn	Stare:	Bună
Învelitoare:	țiglă	Stare:	Bună
Planșee:	lemn, stuf	Stare:	Bună
Tâmplăria exterioară:	PVC cu temopan	Stare:	Bună
Tâmplăria interioară:	lemn	Stare:	Bună
Tencuieli exterioare:	driscuite	Stare:	Bună
Glet de:	lavabila	Stare:	Bună
Stucături:	nu	Stare:	Bună
Vositorii:	da	Stare:	-
Calcio vechio:	nu	Stare:	-
Lambriuri	nu	Stare:	-
Ornamente și decorațiuni:	nu	Stare:	-
Pardoseli calde:	parchet laminat	Stare:	Bună
Pardoseli reci:	gresie	Stare:	Bună
Instalații sanitare:	da	Stare:	Bună
Instalații electrice:	da	Stare:	Bună
Instalații de încălzire	centrala proprie	Stare:	Bună

- Numărul de niveluri ale clădirii: 1
- Numărul de locuințe din cadrul clădirii: 2
- Nivelul la care este situată locuința pentru care se acordă despăgubiri sau care se vinde: 1
- Numărul de camere ale locuinței: 3
- Sistemul de încălzire a locuinței (centrală de zonă sau termoficare, central termică proprie care deservește exclusiv această clădire, cu gaze la sobe, sobe cu lemne): centrala proprie pe gaz
- Vechimea clădirii în ani: 92
- Tipul locuinței [Decretul nr. 256/1984 (anexa nr. 4, tabelul nr. 1)]: 1
- Relevee anexate: Planul de apartamentare

Observații: Amenajările interioare și exterioare și montarea centralei termice au fost făcute de chiriaș pe banii luni, fapt pentru care apartamentul s-a evaluat în ipoteza ca finisajele sunt inferioare.

II. Suprafețele locuinței și ale anexelor

Nr. Crt.	Explicații	Arie utilă
1	Camera 1	33,36 mp
2	Camera 2	15,20 mp
3	Camera 3	11,55 mp
4	Antreu	5,50 mp
5	Bucătărie	7,00 mp
6	Bucătărie	3,60 mp
7	Cămară	2,05 mp
8	Baie	8,68 mp
Au - apartament		86,94 mp
10	Boxa	2,25 mp
11	Boxă	11,42 mp
Au - boxe		13,67 mp

Suprafețele au fost luate din planul de apartamentare – anexa nr. 4 și din contractul de închiriere

III. Evaluarea locuințelor

CAPITOLUL I - VALOAREA DE ÎNLOCUIRE LOCUINȚE SI DEPENDINȚE						
Nr. Crt.	Explicații	Suprafață -m ² -	Cost/m ² - lei/m ² -	Valoare - lei -		
1	Valoarea de înlocuire a locuinței	(cost/m ² corespunzător tipului construcției, regimului de înălțime și gradului de finisaj) - superior sau inferior - prevăzut în tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984)	86,94	2.060 lei	179.096 lei	
2	Valoarea înlocuire - cameră de serviciu, pivnițe, boxe și terase	cameră de serviciu situată la subsol, demisol sau mansardă (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr.256/1984)	13,67	625 lei	8.544 lei	
		pivnițe, boxe în subsol, în folosință exclusivă (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr.256/1984)	0,00	0 lei	0 lei	
		terasă rezultată din retragerea în gabarit (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr.256/1984)	0,00	0 lei	0 lei	
TOTAL CAP I :					187.640 lei	
CAPITOLUL II - EXISTENȚA SAU LIPSA UNOR INSTALAȚII NORI ELEMENTE DE CONSTRUCȚII (tabelul nr. 2 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1994)						
Nr. Crt.	Explicații	Suprafață -m ² -	Cost/m ² - lei/m ² -	Valoare - lei -		
A	Se adaugă:	- încălzire centrală	0,00	85 lei	0 lei	
		- construcția și echipamentul centralei termice	0,00	58 lei	0 lei	
		- încălzire cu gaze la sobe	86,94	58 lei	5.043 lei	
		- obloane	0,00	58 lei	0 lei	
		- valoarea elementelor deosebite ce depășesc caracteristicile gradului de finisaj superior (evaluată pe baza de deviz de către comisia de specialiști)	0,00	0 lei	0 lei	
B	Se scad:	- învelitoare de carton bitumat, șifă, șindrilă, stuf sau paie	0,00	-35 lei	0 lei	
		- lipsa unor instalații:	- cadă de baie - buc	0	-3.740 lei	0 lei
			- lavoar - buc	0	-1.445 lei	0 lei
			- chiveta bucătărie - buc	0	-1.445 lei	0 lei
		- lipsa tencuielilor exterioare	0,00	92 lei	0 lei	
		- lipsa fundațiilor	0,00	92 lei	0 lei	
		- pardoseli din pământ	0,00	92 lei	0 lei	
TOTAL CAP II :					5.043 lei	

CAPITOLUL I - VALOAREA DE ÎNLOCUIRE LOCUINȚE SI DEPENDINȚE					
Nr. Crt.	Explicații	Suprafață -m ² -	Cost/m ² - lei/m ² -	Valoare - lei -	
1	Valoarea de înlocuire a locuinței	(cost/m ² corespunzător tipului construcției, regimului de înălțime și gradului de finisaj) - superior sau inferior - prevăzut în tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984)	86,94	2.060 lei	179.096 lei
2	Valoarea înlocuire - cameră de serviciu, pivnițe, boxe și terase	cameră de serviciu situată la subsol, demisol sau mansardă (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr.256/1984)	13,67	625 lei	8.544 lei
		pivnițe, boxe în subsol, în folosință exclusivă (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr.256/1984)	0,00	0 lei	0 lei
		terasă rezultată din retragerea în gabarit (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr.256/1984)	0,00	0 lei	0 lei
TOTAL CAP I :				187.640 lei	
CAPITOLUL II - EXISTENȚA SAU LIPSA UNOR INSTALAȚII NORI ELEMENTE DE CONSTRUCȚII (tabelul nr. 2 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1994)					
Nr. Crt.	Explicații	Suprafață -m ² -	Cost/m ² - lei/m ² -	Valoare - lei -	
A	Se adaugă:	- încălzire centrală	0,00	85 lei	0 lei
		- construcția și echipamentul centralei termice	0,00	58 lei	0 lei
		- încălzire cu gaze la sobe	86,94	58 lei	5.043 lei
		- obloane	0,00	58 lei	0 lei
		- valoarea elementelor deosebite ce depășesc caracteristicile gradului de finisaj superior (evaluată pe baza de deviz de către comisia de specialiști)	0,00	0 lei	0 lei
B	Se scad:	- învelitoare de carton bitumat, șifă, șindrilă, stuf sau paie	0,00	-35 lei	0 lei
		- cadă de baie - buc	0	-3.740 lei	0 lei
		- lavoar - buc	0	-1.445 lei	0 lei
		- chiveta bucătărie - buc	0	-1.445 lei	0 lei
		- lipsa tencuielilor exterioare	0,00	92 lei	0 lei
		- lipsa fundațiilor	0,00	92 lei	0 lei
		-pardoseli din pământ	0,00	92 lei	0 lei
TOTAL CAP II :				5.043 lei	
CAPITOLUL III - CORECȚII NIVEL, APLICAREA COEFICIENTULUI DE UZURĂ ÎN TIMP ȘI COTĂ PARTE LIFT					
Nr. Crt.	Explicații	Valoare - lei-	Coeficient	Valoare - lei -	
3	Corecție ne nivel	(tabelele nr. 2 și 3 din anexa nr. 2 la Decretul - lege nr. 61/1990)	0 lei	0%	0 lei
4	Aplicare coeficientului de uzură în timp	(tabelul nr. 3 din anexa nr. 2 la Decretul - lege nr. 93/1977)	192.683 lei	60%	-115.610 lei
5	Cotă parte lift		0 lei	0%	0 lei
TOTAL CAPITOLUL III :				-115.610 lei	
CAPITOLUL IV- VALOAREA LUCRĂRIILOR DE ARTĂ ȘI A ORNAMENTELOR					
Evaluate de specialiști - se va anexa și modul de calcul:				0	
TOTAL CAPITOLUL IV :				0 lei	
CAPITOLUL V- EVALUAREA ANEXELOR LOCUINȚELOR					
(tabelul nr. 7 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984 și pentru uzură, tabelul nr. 8 din anexa nr. 2 la decretul nr, 93/1977)				0	
TOTAL CAPITOLUL V :				0 lei	
CAPITOLUL VI - TOTAL GENERAL DE LOCUINȚE ȘI ANEXE :				77.073 lei	
CAPITOLUL VII - AMPLASAREA LOCUINȚELOR ÎN CADRUL LOCALITĂȚILOR :					
Menținerea sau diferențierea cu ±10% a prețului apartamentului și al anexelor acestuia, stabilit potrivit alineatului precedent, în funcție de amplasarea clădirilor în cadrul localităților urbane; pentru locuințele situate în mediul rural prețurile se mențin nediferențiat.					
77.073 lei		±	10%	=	84.780 lei
TOTAL CAPITOLUL VII :				84.780 lei	

CAPITOLUL VIII - ACTUALIZAREA VALORII :

Totalul prevăzut la cap. VII este obținut la nivelul datei de 1 ianuarie 1990.

Acesta se înmulțește cu coeficientul de actualizare în funcție de creșterea veniturilor salariale medii nete din ultima lună a trimestrului expirat anterior plății față de cel existent în luna ianuarie 1990, conform datelor furnizate de Comisia Națională pentru Statistică prin direcțiile sale teritoriale.

Institutul Național de Statistică aduce la cunoștința consiliilor județene și locale, primăriilor, societăților comerciale și unităților specializate în vânzarea locuințelor că în conformitate cu prevederile *Legii nr. 112/1995* coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii nete pe economie în luna **martie 2022** față de luna **ianuarie 1990 a fost 13336,72**, iar față de luna **februarie 1992 a fost 3095,86**.

84.780 lei	x	13336,72	=	1.130.776.901 lei
TOTAL CAPITOLUL VIII :				1.130.776.901 lei

CAPITOLUL IX - VALOAREA LOCUINȚEI + VALOAREA GARAJULUI:

M La valoarea locuinței astfel determinată se adaugă valoarea garajului, stabilită potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 85/1992, republicată

1.130.776.901 lei	+	0 lei	=	1.130.776.901 lei
TOTAL CAPITOLUL IX :				1.130.776.901 lei

CAPITOLUL X - VALOAREA LOCUINȚEI + VALOAREA GARAJULUI:

Vechiul leu românesc (ROL) a fost scos din uz. Acesta a fost înlocuit de leul nou (RON) în 1 iulie 2005.
10000 lei, sunt echivalenți cu 1 RON

RON 1.130.776.901	=	ROL 113.078
TOTAL CAPITOLUL X :		113.078 lei
		22.855 €

Curs BNR 20.05.2022: 4,9477 lei

III. CONCLUZII – RĂSPUNS LA OBIECTIVUL EXPERIZEI

Obiectiv : Să se calculeze valoarea apartamentului situat în Timișoara, strada Dacilor, nr. 8, înscris în CF nr. 400419 – C1 – U18 (provenită prin conversia pe hârtie a CF nr. 123089), cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare cumpărare în temeiul Legii 112/1995

Răspuns la obiectiv:

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raportul de expertiză tehnică extrasjudiciară valoarea apartamentului în temeiul Legii 112/1995, la data la 20.05.2022, este:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	113.078 LEI echivalent 22.855 Euro
A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA

Expert tehnic judiciar – EPI, EBE
Ec. GORON VASILE



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized loop and a long horizontal stroke.

IV. ANEXE

4.1. Anexa nr. 1 – Sentință civilă

Cod ECLI ECLI:RO:JDTIM:2021:001.016094
ROMÂNIA
JUDECĂTORIA TIMIȘOARA
SECȚIA I CIVILĂ
DOSAR NR. 22075/325/2021

OPERATOR DATE 2881

SENTINȚA CIVILĂ NR. 16094
ȘEDINȚA PUBLICĂ DIN 17.12.2021
PREȘEDINTE: ROXANA TUFÎȘ
GREFIER: MONICA ONOFREI

Pe rol se află pronunțarea asupra acțiunii civile formulată de reclamanta CHIORIU VICTORIA în contradictoriu cu pârâta CONSILIUL LOCAL TIMISOARA SI PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA având ca obiect obligație a face.

S-a făcut referatul cauzei de către grefierul de ședință, după care,

Dezbaterile au avut loc în ședința publică din 10.12.2021 când s-a amânat pronunțarea pentru termenul de astăzi, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, parte integrantă a prezentei hotărâri, când instanța, având nevoie de timp pentru a delibera, a amânat pronunțarea pentru astăzi, hotărând următoarele:

INSTANȚA

Deliberand, constata ca:

Prin acțiunea înregistrată pe rolul Judecătoriei Timisoara, sub nr. 22075/325/2021, reclamanta CHIORIU VICTORIA în contradictoriu cu pârâta CONSILIUL LOCAL TIMISOARA SI PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA, a solicitat instanței să dispună obligarea pârâtei să îi vândă apartamentul cu nr. 38/A situat în imobilul din Timișoara, str. Dacilor, nr. 8, înscris în CF nr. 400419 — Cl — U18 (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 123089), calculul valorii apartamentului urmând a fi efectuat cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare cumpărare în temeiul Legii 112/1995, precum și obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată.

În fapt, reclamanta arată ca ocupa apartamentul nr. 38/A din imobilul situat Timișoara, str. Dacilor, nr. 8 înscris în CF nr. 400419 — Cl — U18 (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 123089), în baza contractului de închiriere nr. 984 din 10.09.2020, prelungit succesiv până la zi.

În anul 2021 a depus o cerere la Primăria Municipiului Timișoara, Direcția Patrimoniu, prin care a solicitat cumpărarea apartamentul nr. 38 din imobilul situat Timișoara, str. Dacilor, nr. 8, înscris în CF nr. 400419 — Cl — U18, în temeiul art. 9 din Legea 112/1995.

A formulat această cerere de cumpărare întrucât potrivit dispozițiilor art. 9 din Legea 112/1995, chiriașii unor locuințe proprietatea statului, a unor unități administrativ teritoriale ale acestuia, ale regiilor autonome centrale sau locale precum și al societăților comerciale cu capital integral de stat, indiferent de modul în care acestea și au dobândit dreptul de proprietate, se vând chiriașilor, dacă acestea nu au fost revendicate în natură de către foștii proprietari persoane fizice.

Prin urmare acest imobil se supune regimului juridic instituit de art. 9 din Legea 112/1995, iar reclamanta deține locuința în baza unui contract de închiriere prelungit succesiv, poate opta pentru cumpărarea acestuia.

Întrucât a primit un refuz scris, susținerea reprezentanților Primăriei care au arătat că nu pot da curs cererii întrucât Consiliul local al Municipiului Timișoara a hotărât că activitatea de vânzare a locuințelor din fondul locative de stat, este suspendată, încalcă prevederile Legii 112/1995.

Arata că apartamentul pe care îl ocupa precum și întreg imobilul, nu a fost revendicat în natură în baza Legii 10/2001 și nu au fost solicitate nici despăgubiri bănești din partea unor persoane îndreptățite la acestea.

Mai mult arata că și alte persoane s-au adresat instanței de judecată care a admis cererile formulate și a obligat Consiliul Local la vinderea imobilelor către chiriași. Consideră valoarea imobilului ca fiind de 10.000 lei.

În drept, dispozițiile art. 9 din Legea 112/1995 și pe dispozițiile art. 148 și următoarele, art. 194 coroborat cu art. 254 și următoarele Cod procedură civilă.

În probațiune anexează următoarele înscrisuri: -Contract de închiriere, Extras Carte funciară, Adresă răspuns pârâtă. Copie CI, împuternicire avocațială.

Parata MUUNICIPIUL TIMISOARA REPREZENTAT PRIN PRIMARUL MUNICIPIULUI TIMISOARA a formulat întâmpinare, prin care invoca excepția lipsei capacității procesuale de folosință și excepția lipsei calității procesuale pasive a Primăriei Mun. Timisoara raportat la art.5 lit.h din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căruia: "Primăria comunei, a orașului, a municipiului, a subdiviziunii administrativ-teritoriale - structură funcțională fără personalitate juridică și fără capacitate procesuală, cu activitate permanentă care duce la îndeplinire hotărârile autorității deliberative și dispozițiile autorității executive, soluționând problemele curente ale colectivității locale, constituită din: primar, viceprimar, administratorul public, consilierii primarului sau persoanele încadrate la cabinetul primarului și aparatul de specialitate al primarului".

De asemenea, invocă lipsa calității procesuale pasive a Consiliului Local al Municipiului Timișoara, având în vedere faptul că acesta este un organ deliberativ, conform prevederilor art. 106 Cod administrativ, iar reclamantul prin acțiunea formulată nu contestă o hotărâre adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara.

Excepția lipsei calității procesuale pasive este o excepție de fond, absolută și peremptorie care poate fi invocată în orice stare a procesului, dacă prin lege nu se prevede altfel, așa cum este reglementat de art. 247 alin 1 NCPC.

Calitatea procesuală pasivă presupune existența unei identități între persoana pârâtului și cel despre care se pretinde că este obligat în raportul juridic dedus judecății, sau față de care se poate realiza interesul respectiv.

În ceea ce privește fondul cauzei, acțiunea reclamantei este inadmisibilă, de vreme ce instituția le-a comunicat acestora că în prezent nu poate da curs cererii privind cumpărarea locuinței, întrucât în urma verificărilor efectuate de către organele de control abilitate, privind toate vânzările de locuințe efectuate în perioada 1995-2014, Consiliul Local al Municipiului Timișoara a emis Hotărârea nr. 416/16.10.2015, prin care a fost aprobată suspendarea activității de vânzare cumpărare a locuințelor din fondul locativ de stat, până la finalizarea verificărilor, comunicarea măsurilor și stabilirea procedurilor administrative care trebuie luate în urma acestor verificări.

De asemenea, consideră că instituția nu poate fi obligată la încheierea unor contracte fără a exista un acord de voință din partea unității administrativ teritoriale.

Contractul este acordul de voință dintre două sau mai multe persoane cu intenția de a constitui, modifica sau stinge un raport juridic, așa cum apare reglementat în art. 1166 din Codul civil. Prin urmare acesta presupune acordul de voință al părților și producerea de efecte juridice (nașterea, modificarea, transmiterea sau stingerea unui raport obligațional). De asemenea, un contract se consideră încheiat în momentul manifestării voințelor concordante, cu respectarea condițiilor de fond și formă cerute de lege, prin raportare la specificul fiecărui contract.

Așadar, factorul primordial al încheierii contractului este acordul de voință al părților —(voință juridică). Principiul libertății de voință în materie contractuală, presupune libertatea de a încheia contracte.

Potrivit teoriei autonomiei de voință, întrucât voința umană este liberă (neîngrădită și autonomă), părțile contractante, exclusiv, prin voința lor, pot da naștere unui contract care își va produce efectele urmărite de părți.

Libertatea contractuală, consecința primară a autonomiei de voință se exprimă prin posibilitatea individului de a încheia sau nu un contract. Nimeni nu poate fi forțat să intre în raporturi contractuale, nimeni nu poate forța pe celălalt să încheie un contract.

În consecință, consideră că instanța de judecată nu poate obliga la încheierea unui contract având ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor, în lipsa unui acord de voință din partea Municipiului Timișoara.

De asemenea instanța de judecată nu se poate substitui voinței instituției în darea consimțământului, consimțământ care trebuie să fie serios, liber și exprimat în cunoștință de cauză conform art. 1204 C. civ., spre a se forma acordul de voință ce duce la încheierea valabilă a unui contract.

Mai mult decât atât, potrivit prevederilor art. 129 alin. 1, alin. 2 lit. c) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019, consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale, exercitând atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului.

Totodată, conform prevederilor art. 129 alin. 6 lit.a) și b) din OUG nr. 57/2019 în exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local: hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii. De asemenea consiliul local hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Așa cum a arătat anterior, prin HCLMT nr. 416/16.10.2015 a fost suspendată activitatea de vânzare-cumpărare a locuințelor din fondul locativ de stat, cu excepția solicitărilor de cumpărare care au făcut obiectul unor procese, în instanță, și pentru care există hotărâri judecătorești investite cu formulă executorie, hotărâri în baza cărora instituția a fost obligată să procedeze la vânzare. Până în prezent nu a fost reluată procedura de vânzare a locuințelor din fondul locativ de stat.

Din răspunsul nr. SJ2021-4564/OI.10.2021 al Biroului Locuințe rezultă că dreptul locativ asupra locuinței a fost deținut de reclamantă, în baza contractului de închiriere nr. 1 102/09.04.1974, iar în a contractului de închiriere nr. 984/10.09.2020.

În drept, dispozițiile art. 247 alin. 1 Npc, ale Legii nr. 1 12/1995, art. art. 1 166 și art. 1204 C. civ, art. 5 lit. h), art. 106, art. 129 din OUG nr. 57/2019, HCLMT nr. 416/16.10.2015.

Analizând coroborat probele administrate în cauză, instanța constată următoarele:

Având în vedere prevederile art. 248 alin. 1 C.proc.civ., instanța se va pronunța cu prioritate asupra excepției lipsei calității procesuale pasive invocate în privința părților Primăria Municipiului Timișoara și Consiliul Local al Municipiului Timișoara.

Conform art. 36 C.proc.civ. „Calitatea procesuală rezultă din identitatea dintre părți și subiectele raportului juridic litigios, astfel cum acesta este dedus judecății. Existența sau inexistența drepturilor și a obligațiilor afirmate constituie o chestiune de fond.”

Apartamentul în litigiu este înscris în CF nr.400419-C1-U18 (provenită din conversia de pe hârtie a CF 123089), proprietatea Statului Român prin Consiliul Local Timișoara, sens în care Consiliul Local al Municipiului Timișoara are calitate procesuală pasivă.

Pe de altă parte, contractul de închiriere nr.984/10.09.2020 a fost încheiat de reclamantă cu Statul Român, în calitate de proprietar, prin Municipiul Timișoara, prin primar, bunul fiind administrat prin structurile primăriei, iar răspunsul la cererea formulată, pe cale administrativă, de către reclamantă a fost dat de Primăria Municipiului Timișoara. Obligația de vânzare către reclamantă a imobilului aflat sub incidența Legii nr.112/1995 se va realiza tot prin structurile primăriei.

Este real că Municipiul Timișoara este cel care are personalitate juridică, fiind proprietarul bunurilor care aparțin domeniului privat al unității administrativ-teritoriale, iar raportat la împrejurarea că

Municipiul Timișoara a formulat întâmpinare, acesta și-a însușit practic calitatea procesuală pasivă în prezenta cauză, prin structurile primăriei.

Având în vedere aceste considerente, instanța va aprecia că pârâții au calitate procesuală pasivă în prezenta cauza.

Reclamanta are calitatea de chirieșă a apartamentului nr.38/A din imobilul situat în Timișoara, str. Dacilor, nr.8, înscris în CF nr.400419-C1-U18 (provenită din conversia de pe hârtie a CF 123089), proprietatea Statului Român prin Consiliul Local Timișoara, cu titlu de nationalizare în baza Decretului nr.92/1950, în temeiul contractului de închiriere nr.984/10.09.2020, (contract inițial nr.3196/31.01.2002.

Conform art.9, alin.1 și 3 din Legea nr.112/1995, chirieșii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natura foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului. În cazul vânzării apartamentelor cu plată în rate, la încheierea contractului se va achita un avans de minimum 30% din prețul apartamentului. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor eșalona pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobândă reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României.

În conformitate cu art.14 din aceeași lege, persoanele îndreptățite la restituirea în natura a apartamentelor sau, după caz, la acordarea de despăgubiri vor depune cereri în acest sens, în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii.

De prevederile alin.1 din Legea nr.112/1995 beneficiază și chirieșii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit.

În cazul vânzării apartamentelor cu plată în rate, la încheierea contractului se va achita un avans de minimum 30% din prețul apartamentului. Ratele lunare pentru achitarea contravalorii apartamentului se vor eșalona pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobândă reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României.

Tinerii căsătoriți, în vârstă de până la 30 de ani, precum și persoanele trecute de 60 de ani vor plăti un avans de 10%, iar plata în rate lunare se eșalonează pe o perioadă de maximum 20 de ani.

Comisionul convenit unităților specializate care evaluează și vând apartamente este de 1% din valoarea acestora.

Fac excepție de la prevederile alin. 1 chirieșii titulari sau membrii familiei lor - soț, soție, copii minori - care au dobândit sau au înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

Chirieșii care nu dispun de posibilități materiale pentru a cumpăra apartamentul în care locuiesc pot să rămână în continuare în spațiul locativ respectiv, plătiind chiria stabilită prin lege.

Conform art. 6 din cuprinsul Hotărârii nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului „Dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, îl au numai chirieșii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.”

Nu a reieșit din probatoriul administrat că reclamanta ar fi dobândit sau înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu, respectiv că apartamentul în litigiu a fost restituit foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora.

Ca atare, reclamanta și-a exprimat intenția de cumpărare a acestuia, însă răspunsul primit prin adresa nr. SC 2021-19276/16.07.2021 emisă de Municipiul Timișoara, Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse II Vest, Biroul Locuințe (f.9) a fost în sensul că, la data respectivă, activitatea de vânzare a locuințelor din fondul ocativ de stat, este suspendată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Timișoara nr.416/16.10.2015.

Coroborând cele de mai sus, instanța constată că în patrimoniul reclamantei există dreptul prevăzut de art.9 din Legea nr.112/1995 de a opta pentru cumpărarea apartamentului și, întrucât acesta și-a materializat opțiunea legală atât prin cererea formulată pe cale administrativă, cât și pe calea judiciară a prezentei acțiuni, instanța va admite acțiunea și va obliga pârâții să vândă reclamantei apartamentul în

litigiu, calculul valorii apartamentului urmând a fi efectuat cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în temeiul Legii 112/1995.

În baza art.453, alin.1 Cod pr. civila, va obliga paratii, în solidar, la plata sumei de 1805 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, reprezentând onorariu avocatal – 1200 lei achitat cu chitanța nr.191/30.05.2021 și taxa judiciară de timbru – 605 lei.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Admite acțiunea formulată de reclamanta CHIORIU VICTORIA CNP-2440509354766 cu domiciliul ales la Avocat Gherban Aurelian Claudiu în com. Giroc, str. Neptun nr.21, jud. Timis, împotriva paraților Consiliul Local Timișoara și Primăria Municipiului Timișoara cu sediul în Timișoara bd. C.d.Loga nr.1, jud. Timis.

Obligă părții să vândă reclamantei Chioriu Victoria apartamentul cu nr. 38/A situat în imobilul din Timișoara, str. Dacilor, nr. 8, înscris în CF nr. 400419-CI -U18 (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 123089), calculul valorii apartamentului urmând a fi efectuat cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul semnării contractului de vânzare cumpărare în temeiul Legii 112/1995.

Obligă părții, în solidar, la plata către reclamant a sumei de 1805 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Cu drept de apel în 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel se va depune la Judecătoria Timișoara.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, azi data de 17.12.2021.

**Președinte
ROXANA TUFIS**

**Grefier
MONICA ONOFREI**

Red/R.T./Tehnored. M.O./17.12.2021
5 ex./3 com.

2207/31/2021
16093/2021
31.01.2022

4.2 Anexa 2 – Contract de închiriere

Înregistrat la PRIMĂRIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
Nr. 92020-2017 din 21.09.2020

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinația de locuință

Nr. 984 din 10.09.2020

Între subsemnații **STATUL ROMÂN** în calitate de proprietar, prin Municipiul Timișoara, reprezentat prin PRIMAR NICOLAE ROBU în calitate de administrator, cu sediul în Timișoara, b-dul. C.D. Loga nr.1, și **CHIORIU VICTORIA** cu domiciliul în Timișoara, str. Dacilor nr. 8, ap. 38, județ Timiș, telefon 0723361531, email _____ legitimat cu buletin/carte de identitate seria TM nr. 225295 eliberat la data de 19.10.2001 de Mun. Timișoara, a intervenit prezentul contract de închiriere, în baza repartizării nr.1102 din 09.04.1974, în conformitate cu H.C.L.M.T. nr.152/2019, H.C.L.M.T. nr.608/10.12.2019 și H.C.L.M.T. nr.29/31.01.2020.

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII.

Primul, în calitate de proprietar închiriază, iar al doilea în calitate de chiriaș (titular) ia cu chirie locuința din TIMIȘOARA, str. Dacilor nr. 8 et. (nivel) parter ap. 38A, județ Timiș, compusă din 3 camere cu dependințe, încălzire sobă, apă curentă da canalizare da, instalație electrică da construită din materiale inferioare nu cu următoarea structură.

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	comună
1.	cameră	33,36	da	-
2.	cameră	15,20	da	-
3.	cameră	11,55	da	-
4.	antreu	5,50	da	-
5.	bucătărie	7,00	da	-
6.	bucătărie	3,60	da	-
7.	cămară	2,05	da	-
8.	baie	8,68	da	-
9.	boxă	11,42	da	-
10.	boxă	2,25	da	-
11.	Curte	30,78	-	da

suprafețe comune cu ap. nr. ____, chiriaș -

Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită exclusiv de titular și familia sa compusă din:

Nr. crt.	Nume și prenume	Calitatea	CNP
1.	Chioriu Victoria	titular	2440509354766
2.	Nadudvari Mirela-Adelina	fiică	2680227354728

Locuința descrisă la cap.1 se predă cu inventarul prevăzut în procesul-verbal de predare-primire încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

Termenul de închiriere este de la data de 25.12.2019 până la data de 25.12.2024 și poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți.

Redactat
Referent
Molnar Maria

CONFORM CU
ORIGINALUL

II. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Chiria lunară este calculată în conformitate cu prevederile legale potrivit fișei de calcul care este anexă la contractul de închiriere și este de 95,15 lei/lună.

Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se va modifica în funcție de rata anuală a inflației prin Hotărâre de Guvern.

Plata chiriei se efectuează în două rate anuale în contul nr. RO17TREZ621502205X020362 deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara, CUI 32937000, sau prin casieria Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara.

În cazul neplatii chiriei la termenele scadente, chiriasul datorează majorări de întârziere care se vor calcula în aceleași condiții prevăzute de Legea nr. 207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificări și completări, vizând majorările de întârziere pentru neplata la scadență a impozitelor și taxelor locale. Astfel ca pentru neplata chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere calculate în cuantum de 1% pe luna sau fracțiune de lună.

În caz de neplată, executarea silită se va face prin hotărârea judecătorească obținută de compartimentele de specialitate ale Municipiului Timișoara, conform atribuțiilor, prin care chiriasul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și dobânda și cheltuielile de judecată.

Termenul scadent pentru plata primei rate a chiriei este 31 martie aferent lunilor ianuarie-iunie, respectiv 30 septembrie, aferent lunilor iulie-decembrie.

În situația în care contractul urmează a se executa după data primei scadențe, adică 31 martie, sau cu cel mult 30 de zile înainte de împlinirea acestuia, termenul de plată scadent al primei rate este 30 septembrie a aceluiași an.

În situația în care contractul urmează a se executa după data celei de a doua scadențe, adică 30 septembrie, sau cu cel mult 30 de zile înainte de împlinirea acestuia, termenul de plată scadent al primei rate este 15 decembrie a aceluiași an.

Correspondența aferentă prezentului contract, referitoare la îndeplinirea obligațiilor de natură financiară se va purta pe adresa de email veniturfiscale@dfmt.ro pusă la dispoziție de DFMT, iar în situația în care chiriasul nu deține adresă de email, comunicarea documentelor și a oricăror informații se face la sediul DFMT chiriasul fiind notificat telefonic.

III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI.

a). Proprietarul se obligă:

- să predea chiriasului locuința conform procesului verbal de predare-primire;
- să repare și să mențină în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejurimi, pavimente, scări exterioare).
- să respecte prevederile legale în vigoare cu privire la obligativitatea asigurării locuinței.

b). Chiriasul se obligă:

- să preia locuința și să își stabilească domiciliul la adresă, atât titularul cât și ceilalți membri ai familiei înscrși în contractul de închiriere, în cel mult 30 de zile de la data încheierii prezentului contract.
- să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități, în termen de maxim 30 de zile de la intrarea în posesia imobilului, sub sancțiunea rezilierii contractului.
- să achite chiria stabilită la termenele prevăzute la cap. II din contract
- să achite lunar contravaloarea utilităților contractate în nume propriu – gaz, apă, curent etc.
- să achite fondul de rulment și de reparații stabilit de către asociație de proprietari/locatari
- să achite lunar costurile de administrare, întreținere și reparații a locuinței și spațiilor comune – energie electrică spații comune, deratizare și dezinsecție etc,
- să asigure curățarea zăpezii de pe trotuar și efectuarea oricăror alte obligații stabilite prin lege sau hotărâri ale autorităților administrației publice

Redactat
Referent
Molnar Maria



- să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosință exclusivă;
- să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- să suporte pagubele aduse locuinței precum și terților din orice cauze imputabile chiriașilor sau celor care au acces în locuința acestora;
- să nu modifice structura locuinței sau a spațiilor comune, să nu schimbe destinația spațiului închiriat, să nu stabilească sediul unei societăți comerciale/PFA fără acordul proprietarului;
- să nu folosească instalații improvizate pentru curent electric sau încălzire a locuinței;
- să nu introducă în locuința închiriată materiale dăunătoare sănătății sau interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozive etc.);
- să nu desfășoare activități economice în spațiul închiriat;
- să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- să comunice în termen de 30 de zile necesitatea înlocuirii titularului cu un alt membru al familiei înscris în contractul de închiriere, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;
- să comunice în termen de 30 de zile orice modificare intervenită în cazul titularului precum și a celorlalți membrii înscrși în contract (căsătorie, divorț, naștere copii, deces, dobândirea în proprietate a unei locuințe), sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere
- să respecte normele de prevenire și stingere a incendiilor conform legislației în vigoare;
- să respecte normele de conviețuire în comun;
- să nu înstrăineze locuința sub nici o formă sau să cedeze contractul de închiriere;
- să comunice lipsa din apartament peste 30 de zile motivând-o în cerere;
- să permită accesul administratorului și/sau reprezentanților Primăriei Municipiului Timișoara pentru verificarea stării imobilului închiriat
- să predea, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- să părăsească locuința în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual dacă locațiunea nu s-a reînnoit.

În cazul în care proprietarul nu respectă prevederile cuprinse în cap.III lit.a, în termen de 15 zile de la data comunicării de către chiriaș a deficiențelor constatate, chiriașul, cu acordul proprietarului, poate elimina aceste deficiențe prin reparații, iar proprietarul se obligă să suporte cheltuielile prezentate prin deviz.

Chiriașul, pe cheltuială proprie, poate aduce îmbunătățiri spațiului locativ ocupat, cu acordul proprietarului.

În caz de neplată a chiriei și a cheltuielilor de administrare și întreținere timp de 3 luni consecutiv, precum și în cazul nerespectării vreuneia dintre obligațiile prevăzute la cap.III lit.b, contractul de închiriere se reziliază de drept, fără punere în întârziere, fără altă formalitate și fără a apela la instanțele judecătorești. Până la evacuarea efectivă, chiriașul are obligația de a achita chiria și taxele aferente apartamentului.

IV.TRANSFERUL FOLOSINȚEI LOCUINȚEI

Art.1 În caz de deces sau părăsire definitivă a locuinței de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția acestuia, preia drepturile și obligațiile titularului de contract, la cerere, dacă a fost menționat în contract și dacă a locuit împreună cu acesta.

Redactat
Referent
Molnar Maria

CONFORM CU
ORIGINALUL

Art.2 Se consideră părăsire definitivă a locuinței absența nemotivată pe o perioadă mai mare de 30 de zile care nu a fost notificată proprietarului de către persoana în cauză, cu excepția detașării/transferării în interes de serviciu, efectuării de intervenții/tratamente medicale de specialitate sau studii de specialitate la instituții de învățământ situate în alte localități din țară sau străinătate etc.

Art.3 (1) Dacă persoana prevăzută la art.1 nu se subrogă în drepturile titularului contractului de închiriere, descendenții și ascendenții preiau drepturile și obligațiile incluse în contractul de închiriere, dacă aceștia erau menționați în contract și dacă locuiau împreună cu titularul contractului.

(2) Persoanele prevăzute la alin.(1) care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat/care a părăsit locuința.

Art.4 (1) Dacă în termen de 30 zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit sau de la părăsirea domiciliului, persoanele prevăzute la art.1 și art.3 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita locuința potrivit art.1 și art.3, contractul de închiriere încetează în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului titularului contractului sau de la data părăsirii domiciliului de către acesta.

Art.5 În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere continuarea locațiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere sau celui căruia îi sunt încredințați spre creștere și educare copiii minori.

V. REZILIEREA CONTRACTULUI

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face la:

- a). cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen de 60 de zile;
- b). de plin drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără a apela la instanțele de judecată, atunci când chiriașii nu au respectat prevederile cap.III lit.b

c). cererea proprietarului atunci când:

- chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora, fără ca acestea să fie remediate pe cheltuielile lor în termen de 15 zile calendaristice;
- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- chiriașul nu a folosit în fapt locuința pe o perioadă de peste 3 luni, dacă nu a fost un caz de forță majoră dovedit cu acte;
- chiriașul titular de contract sau membrii de familie menționați în contract sunt proprietari ai unei locuințe corespunzătoare ori au dobândit/instrăinat o locuință corespunzătoare după data de 1 ianuarie 1990. Fac excepție contractele de închiriere ai căror titulari sau membrii de familie menționați în contract au redobândit, în calitate de foști proprietari sau moștenitori ai acestora, locuințe care sunt efectiv ocupate de chiriași persoane fizice, de una dintre persoanele juridice prevăzute la art. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr.40/08.04.1999 sau de o instituție publică;
- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;
- evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile și chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract, până la data executării efective a hotărârii de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

Nerespectarea clauzelor înscrise în prezentul contract se sancționează cu rezilierea de drept a acestuia și atrage după sine evacuarea chiriașului. Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute prin contract până la data executării efective a evacuării.

În situația rezilierii contractului de închiriere înainte de termenul stabilit, va fi informată Direcția Fiscală a Municipiului Timișoara, în vederea operării în evidență.

Redactat
Referent
Molnar Maria



VI. CLAUZE FINALE

Proprietarul nu se obligă să pună la dispoziția chiriașului o altă locuință la expirarea duratei de închiriere.

Orice modificare a legislației referitoare la locuințele proprietate de stat și la statutul chiriașilor ori la calculul chiriei, va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

În cazul în care clauzele din contract vor contraveni unor viitoare reglementări legislative, acestea se vor considera modificate în mod corespunzător sau, după caz, nule de drept.

Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

La data semnării prezentului contract, încetează contractul de închiriere nr. 3196 din data de 31.01.2002, prelungit prin tacita relocațiune conform art.1810 Cod Civil și HCLMT nr.152/2019.

Prezentul contract s-a încheiat azi, 10.09.2020 în 3 exemplare, toate cu valoare de original și având aceeași forță juridică, câte unul pentru fiecare parte și unul revine Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara.

PROPRIETAR,

PRIMAR,
NICOLAE ROBU

DIRECTOR
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI
ȘI DOTĂRI DIVERSE II VEST,
Mihai Boncea

ȘEF BIROU LOCUINȚE
Simona Bălan

DIRECTOR ECONOMIC,
Steliana Stanciu

Pt. ȘEF SERVICIU JURIDIC,
Daniela Ștefan

CHIRIAȘ,
Chioriu Victoria

Chioriu Victoria

*cu primitura rangului
data 23.09.2020*

16.09.2020

CONFORM CU
ORIGINALUL

Redactat
Referent
Molnar Maria

4.3 Anexa nr. 3 – Extras de carte funciară



EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timisoara

Nr. cerere	124213
Ziua	13
Luna	07
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Adresa: Timisoara, Strada Dacilor, nr. 8, etaj parter, nr. ap. 38/A,
corp E

Nr. CF vechi: 123089

Parti comune: P.C. generale sunt: portile de intrare, intrarea uscata, spalatoria, WC-urile din curte, WC-urile din spalatorie, curtea, coboririle la boxe, bransamentul electric, de apa si canal, fundatiile, zidurile comune intre apartamente, terenul... PCI pe corpul A sunt: holurile de acces, accesul la pod, WC-ul de pe hol, podul, acoperisul si fatadele; ... PCI pe corpul B sunt: scarile si accesul la etaj, urcarea la pod, holul comun de acces, terasa, acoperisul, podul si fatadele; ... PCI pe corpul C sunt: holurile de acces, urcarea la pod, podul, acoperisul si fatadele; ... PCI pe corpul D sunt: coridorul de acces, accesul la pod, podul, acoperisul si fatadele; PCI pe corpul E sunt: cursiva de acces comun, podul, acoperisul si fatadele.

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	Top: 5755/ XXVII	-	-	-	-	compus din 3 camere, 2 bucatarii, antreu, baie, debara, boxa la subsol, cu 2,77% pc gen., 72,83% pc corp E si 110,04/3972 mp. teren in folosinta

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinta
20560 / 15.09.1998		
Lege		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, nationalizare D.92/1950 cu inch. nr. 1721/1955, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1)	STATUL ROMAN PRIN CONSILIUL LOCAL TIMISOARA	(provenita din conversia CF 123089)

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	



Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 2

CONFORM CU
ORIGINALUL

CARTE FUNCİARA NR. 400419-C1-U18 Comuna/Oras/Municipiu: Timisoara

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate Individuala

Adresa: Timisoara, Strada Dacilor, nr. 8, etaj parter, nr. ap. 38/A, corp E

Parti comune: P.C. generale sunt: portile de intrare, intrarea uscata, spalatorie, WC-urile din curte, WC-urile din spalatorie, curtea, coboririle la boxe, bransamentul electric, de apa si canal, fundatiile, zidurile comune intre apartamente, terenul... PCI pe corpul A sunt: holurile de acces, accesul la pod, WC-ul de pe hol, podul, acoperisul si fatadele; ... PCI pe corpul B sunt: scările si accesul la etaj, urcarea la pod, holul comun de acces, terasa, acoperisul, podul si fatadele; ... PCI pe corpul C sunt: holurile de acces, urcările la pod, podul, acoperisul si fatadele; ... PCI pe corpul D sunt: coridorul de acces, accesul la pod, podul, acoperisul si fatadele; PCI pe corpul E sunt: cursiva de acces comun, podul, acoperisul si fatadele.

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 5755/XXVII	-	-				compus din 3 camere, 2 bucatarii, antreu, baie, debara, boxa la subsol, cu 2,77% pe gen., 72,83% pe corp E si 110,04/3972 mp. teren in folosinta

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. TM3902967/13-07-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data soluționării,
13/07/2015

Asistent-registrador,
MARIA-DANIELA ANCA

Referent,

Data eliberării,
___/___/___

(parafe și semnătură) *Maria Daniela*

(parafe și semnătură)

15 IUL. 2015

4.5 Anexa nr. 5 – Fotografii

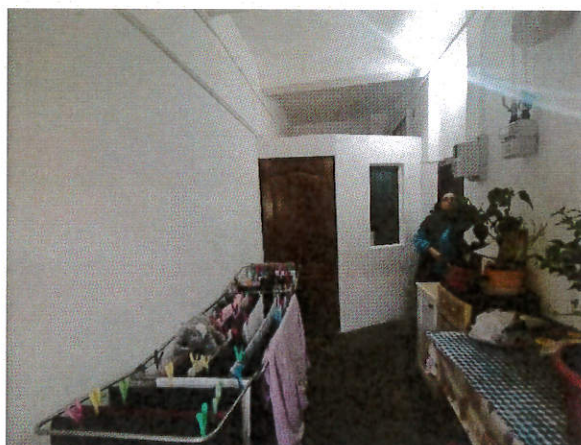
Vecinătăți



Casa în care se află apartamentul

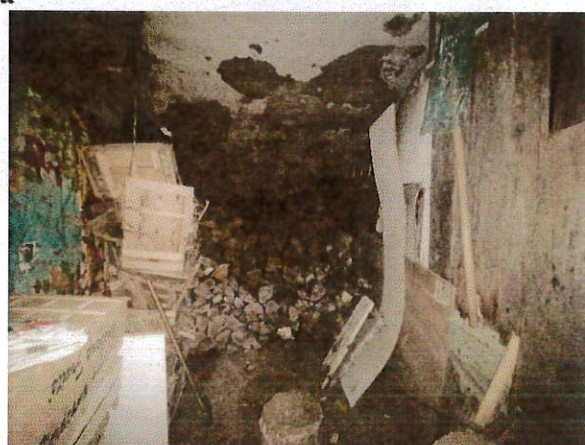
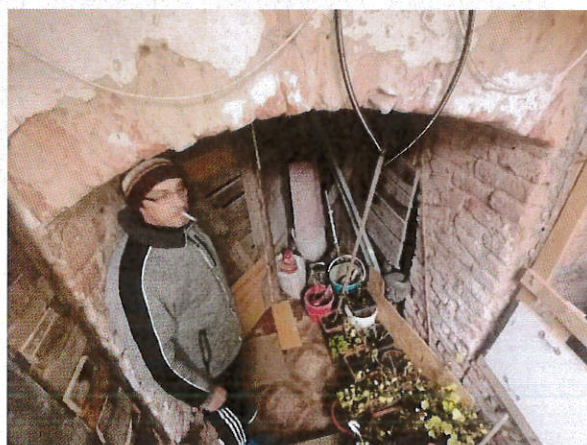


Interiorul apartamentului





Boxă



4.6 Anexa nr. 6 – Comunicat de presă privind coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii nete pe economie în luna martie 2022



ROMÂNIA
INSTITUTUL NAȚIONAL
DE STATISTICĂ
www.insse.ro

COMUNICAT DE PRESĂ

Nr. 129 / 27 mai 2022

COMUNICAT DE PRESĂ

Nr. 129 din 27 mai 2022

Institutul Național de Statistică aduce la cunoștința consiliilor județene și locale, primăriilor, societăților comerciale și unităților specializate în vânzarea locuințelor că în conformitate cu prevederile *Legii nr. 112/1995* coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii nete pe economie în luna **martie 2022** față de luna **ianuarie 1990** a fost **13336,72**, iar față de luna **februarie 1992** a fost **3095,86**.



MINISTERUL JUSTITIEI

SERVICIUL PROFESII JURIDICE CONEXE
BIROUL CENTRAL PENTRU EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE

AUTORIZAȚIE

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Nr. 26118072014 Seria 670714103313062014

În conformitate cu art. II din Legea nr. 208/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 2/2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară, aprobată prin Legea nr. 156/2002, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 11 alin. (2) din Ordonanța Guvernului nr. 2/2000, aprobată prin Legea nr. 156/2002, cu modificările și completările ulterioare;

Se emite următoarea

AUTORIZAȚIE

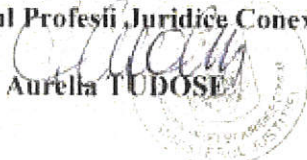
Domnul/Doamna **Goron Vasile**, cod numeric personal 1760915311262, se autorizează ca **expert tehnic judiciar** în specializarea/specializările:

Evaluarea proprietății imobiliare
Evaluări bunuri mobile economice

Eliberată astăzi, 18/07/2014

Șef, Serviciu
Serviciul Profesii Juridice Conex

Aurelia TUDOSE



4.8 Anexa nr. 8 – Contract de prestări servicii

CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII

Nr. 1088 din data de 28.05.2018

PREAMBUL

În temeiul prevederilor Secțiunii 5, Paragrafului 4, art. 29, al.(1) lit.d) și (3) lit. e) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice cu modificările și completările ulterioare și prevederile Hotărârii Guvernului nr.395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, s-a încheiat prezentul contract de prestare de servicii, între:

1. Părțile contractante

- **MUNICIPIUL TIMIȘOARA**, cu sediul în TIMIȘOARA, B-dul C. D. Loga nr. 1, județul Timiș, cod fiscal: 14756536, tel. 0256-408.300, fax. 0256-490635, reprezentată prin NICOLAE ROBU – Primar și Steliana Stanciu – Director Economic, în calitate de achizitor,
- și
- Goron Vasile - Expert Tehnic Judiciar, cu sediul in Dumbravita, str. Cervantes nr. 22, CIF 33793891, cont RO33 BACX 0000 0012 5511 9001 deschis la UNICREDIT TIRIAC BANK S.A., in calitate de prestator, s-a incheiat urmatorul contract:

2 - Definiții

2.1. – În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a. **contract** - reprezintă prezentul contract și toate Anexele sale.
- b. **achizitor și prestator** - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- c. **prețul contractului** - prețul plătitibil executantului de către achizitor, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor sale asumate prin contract;
- d. **forța majoră** - un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargo, enumerarea nefiind exhaustivă ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;
- e. **zi** - zi calendaristică; an-365 de zile.
- f. **consultanta ca expert asistent** – se intelege activitatile ce intra in sarcina unui expert tehnic judiciar: consultarea dosarului in arhivele instantelor judecatoresti sau arhiva primariei, participarea la inspectia proprietatilor ce fac obiectul expertizei, participarea sau daca este cazul intocmirea separat a unui raport de expertiza.

3. Interpretare

- 3.1. În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare cuvintele la forma singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.
- 3.2. Termenul „zi” sau „zile” sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

4. Obiectul contractului

4.1. Prestatorul se obligă să presteze **serviciile de consultanță ca expert asistent în dosarele aflate pe rolul instanțelor judecătorești** în care institutia noastră este parte (inclusiv în procedura insolvenței), efectuarea de **obiecțiuni** în aceste dosare, acordarea de **consultanță** în aceste dosare, raportat la calitatea de **expert tehnic judiciar** autorizat de Biroul Central pentru expertize tehnice judiciare.

5. Prețul contractului

5.1 – Prețul contractului, plătitibil prestatorului de către achizitor pe toată durata contractului este [REDACTED], prestatorul nefiind platitor de TVA.

6. Durata contractului

6.1. – Durata prezentului contract este de doi ani de la data semnării acestuia.

7. Caracterul confidențial al contractului

7.1. – Contractul are caracter de document public. Accesul persoanelor la aceste informații se realizează cu respectarea termenelor și procedurilor prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public, și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală potrivit legii.

8. Obligațiile principale ale prestatorului

- 8.1. - Să păstreze atât confidențialitatea asupra informațiilor primite de la achizitor, cât și asupra concluziilor rezultate în urma elaborării lucrării, pe timp nelimitat.
- 8.2. - Să respecte "Codul deontologic al profesiei de evaluator" stabilit de "Asociația Națională a Evaluatorilor din România" (ANEVAR).
- 8.3. - Să asiste în elaborarea lucrărilor, personal cu competența profesională necesară, în vederea exprimării punctului său de vedere cu privire la expertizele desfășurate de alți experți judiciari.

9. Obligațiile principale ale achizitorului

- 9.1 - Achizitorul se obligă să pună la dispoziția prestatorului toate documentele tehnico-economice necesare, toate datele și informațiile de care dispune, în legătură cu obiectul contractului și în folosul realizării acestuia. Întârzierea de către achizitor a furnizării informațiilor solicitate de prestator, atrage după sine amânarea cu aceeași durată de timp a termenului final stabilit.
- 9.2 - Achizitorul se obligă să plătească prețul către prestator în maxim 30 de zile de la acceptarea facturii prestatorului.
- 9.3. - Să asigure colaborarea personalului sau cu personalul prestatorului, pe perioada realizării contractului.
- 9.4. - Să nu multiplice și să nu difuzeze lucrarea în alte scopuri, decât cele legate strict de propriile interese de afaceri, în cadrul obiectului de activitate sau contractual.

10. Modificarea contractului

- 10.1. - Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, numai în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele legitime ale acestora și care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

11. Răspunderea contractuală

11.1. - Neînțelegerile ivite între părți în timpul executării prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, litigiul va fi înaintat spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

12. Rezilierea contractului

12.1. - Achizitorul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de servicii, în cazul unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public.

12.2. - În cazul prevăzut la clauza 23.1 prestatorul are dreptul de a pretinde numai plata corespunzătoare pentru partea din contract îndeplinită până la data denunțării unilaterale a contractului.

12.3. - Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil și repetat, dă dreptul părții lezate de a considera contractul desființat de plin drept, fără somație, punere în întârziere sau intervenția instanței de judecată și de a pretinde plata de daune - interese.

13. Alte clauze

13.1. - Finalizarea și realizarea la termen a obiectivului contractului este condiționată de termenele de predare a datelor, informațiilor și documentațiilor solicitate achizitorului de către executant, precum și de termenele de soluționare a actelor adiționale la prezentul contract.

14. Limba care guvernează contractul

14.1- Limba care guvernează contractul este limba română.

15. Legea aplicabilă contractului

15.1- Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Părțile au înțeles să încheie astăzi.....prezentul contract în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

ACHIZITOR,
MUNICIPIUL TIMIȘOARA,
PRIMAR
NICOLAE ROBU

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR
STELIANA STANCIU

SERVICIUL JUDIC,
SEF SERVICIU,
CAIUS SULL



PRESTATOR,
Goron Vasile - Expert Tehnic Judiciar



05.05.2018

