

HOTĂRÂRE NR. 27/2022

privind aprobarea vânzării imobilului – locuință individuală situată în Mun. Vulcan, str. Poet Andrei Mureșanu, nr. 6, ap. 2, jud. Hunedoara doamnei Kovacs Mirela

Consiliul Local al Municipiului Vulcan, întrunit în ședința ordinară din data de 26.01.2022;

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 26/1/11/17.01.2022 și Referatul de aprobare nr. 26/1/12/17.01.2022 întocmit de către Primarul Municipiului Vulcan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea vânzării imobilului – locuință individuală situată în Mun. Vulcan, str. Poet Andrei Mureșanu, nr. 6, ap. 2, jud. Hunedoara doamnei Kovacs Mirela;

Având în vedere Raportul nr. 26/1/13/17.01.2022 al Direcției A.D.P.P din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Vulcan;

În baza avizului Comisiei de specialitate „Juridică și de Disciplină”, înregistrat sub nr. 27/1/14/26.01.2022 a Consiliului local Vulcan;

Având în vedere cererea doamnei Kovacs Mirela, înregistrată la Primăria Mun. Vulcan sub nr. 45167/08.11.2021 prin care solicită cumpărarea locuinței;

În baza art. 1 din Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare, republicată, cu completările și modificările ulterioare, în condițiile Decretului-lege nr.61/1990;

În temeiul art. 129, alin. 2, lit. c) , alin. (6), lit. b) ale art. 136 , alin. (1), art. 243, alin. (1), lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 (1) Se aprobă vânzarea imobilului – locuință individuală situată în Municipiul Vulcan, str. Poet Andrei Mureșanu, nr. 6, ap. 2, jud. Hunedoara, înscris în CF 2968 Coroești, în suprafață utilă de 32,48 mp, către actualul titular al contractului de închiriere doamna Kovacs Mirela la prețul de 4.350 lei (fără T.V.A) stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de P.F.A Mangu Sorin-Iuliu.

(2) Vânzarea locuinței se face cu plata prețului în rate ce va fi achitat astfel:

- 10% cu ocazia încheierii contractului de vânzare cumpărare
- 90% în rate lunare eşalonate pe o perioadă de 5 ani cu o dobândă anuală de 4%.

Art.2 Se aprobă Raportul de evaluare, întocmit de către P.F.A Mangu Sorin-Iuliu, privind evaluarea imobilului –locuință individuală, situat în Mun. Vulcan, str. Poet Andrei Mureșanu, nr. 6, ap. 2, jud. Hunedoara, conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.3 Se aprobă modelul contractului de vânzare - cumpărare, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Direcția A.D.P.P, Direcția Economică, Serviciul APL- Juridic și Serviciul Impozite și Taxe Locale.

Art.5 Împotriva prevederilor prezentei hotărâri se poate face contestație în conformitate cu prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6 Prezenta hotărâre se comunică: Prefectului Județului Hunedoara, Primarului Municipiului Vulcan, Direcției Economice, Direcției ADPP, Serviciul APL -Juridic, Serviciul Impozite și Taxe Locale și se aduce la cunoștință publică.

Municipiul Vulcan, 26.01.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER ANGHEL DĂNUȚ



CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL,
JR. ROGOBETE MIHAELA



Această hotărâre fost adoptată în ședință ordinară în data de 26.01.2022, cu următoarele voturi:
Total consilieri locali:19

Prezenți :19

Pentru :19

Împotriva:0

Abțineri:0

ANEXA 1
la H.C.L nr. 27/2022

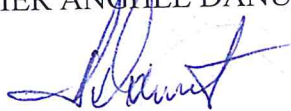
RAPORT DE EVALUARE

privind evaluarea imobilului –locuință individuală , situat în Mun. Vulcan, str. Poet Andrei Mureșanu,
nr. 6, ap. 2, jud. Hunedoara

Prezenta anexă conține 29 file

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:

CONSILIER ANGHEL DĂNUȚ



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL

JR. ROGOBETE MIHAELA





Primăria Municipiului Vulcan
Persoană fizică: Kovacs Mirela
0490854409

Utilizator desemnat

VULCAN
strada POET ANDREI MUREȘANU, numărul 6, apartamentul 2

LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ

(nr. 195/12.11.2021)

RAPORT DE EVALUARE

EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

INREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 195/12.11.2021	INREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI DE EVALUARE	Nr.
------------------------------	-----------------------	--	-----

SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul Raport de Evaluare are ca obiect o proprietate imobiliară, de tipul

“locuință individuală”.
Proprietatea imobiliară evaluată este situată în județul Hunedoara, Municipiul

Vulcan, strada Poet Andrei Mureșanu, numărul 6, apartamentul 2.
Proprietatea imobiliară evaluată aparține Domeniului Privat al Municipiului Vulcan.

Proprietatea imobiliară evaluată este grevată de sarcini: Contract de închiriere
(pentru locuințele din fondul locativ) nr. 731/39.291/14.09.2021 (chiriaș Kovacs Mirela).

La dispoziția evaluatorului nu au fost puse informații referitoare la situația
cadastrală curentă a proprietății imobiliare evaluate.

Data de referință a evaluării este 12.11.2021.
Scopul evaluării îl constituie obținerea de referință obiectivă asupra valorii
proprietății imobiliare.

În vederea evaluării proprietății imobiliare au fost selectate și aplicate două metode
diferite: metoda costului de înlocuire net (abordarea prin cost), metoda capitalizării

venitului generat de proprietate (prin închiriere) (abordarea prin venit).
Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei capitalizării

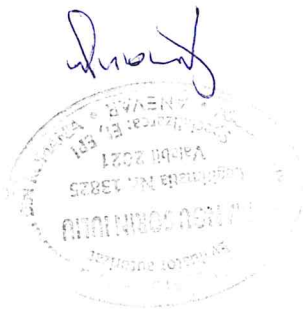
venitului generat de proprietate (prin închiriere).

Proprietatea imobiliară	Valoarea de piață
Locuință individuală (Vulcan, strada Poet Andrei Mureșanu, numărul 6, apartamentul 2)	4.350 RON

Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.

Ing. Mangu Sorin-Iuliu

Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare



SINTEZA EVALUĂRII

CUPRINS

1	Evaluatorul
2	Utilizatorul desemnat și beneficiarul Raportului de Evaluare
3	Obiectul evaluării (proprietatea imobiliară evaluată)
4	Declararea valorii
5	Datele generale ale evaluării
6	Informații referitoare la dreptul de proprietate
7	Informații cadastrale
8	Informații referitoare la situația actuală a proprietății imobiliare evaluate
9	Informații generale referitoare la zona de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
10	Informații referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
11	Informații generale referitoare la construcția evaluată
12	Descrierea funcțională a construcției evaluate
13	Analiza pieței imobiliare
14	Reglementarea și cadrul legal al evaluării
15	Rezultatele aplicării metodelor de evaluare
16	Surse de informare
17	Definiții generale
18	Definiții ale valorii
19	Valoarea de piață
20	Metode de evaluare
21	Ipoteze restrictive și condiții limitative
22	Declarație de conformitate
23	Certificare
24	Reconcilierea rezultatelor evaluării. Opinia evaluatorului

ANEXE

Anexa 1: Contract de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ)

Anexa 2: Plan de amplasare în zonă

Anexa 3: Aplicarea metodei costului de înlocuire net

Anexa 4: Aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)

Anexa 5: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară evaluată

1. EVALUATORUL	
Numele și prenumele	Mangu Sorin-Iuliu
Legitimăția ANEVAR	Numărul 13.825, evaluator autorizat, membru titular
Ștampila	Numărul 13.825 - valabilă 2021, expert evaluator proprietăți imobiliare
Asigurarea de răspundere profesională	Certificat nr. 35.612/10.01.2021 privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, asigurător Societatea ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A., emitent AON ROMÂNIA Broker de Asigurare - Reasigurare, perioadă de valabilitate 01.01.2021 - 31.12.2021
Societatea prestatoare	MANGU SORIN IULIU P.F.A.
Adresa societății prestatoare	Județul Hunedoara, localitatea Petroșani, strada Constantin Mille, blocul 2, scara II, parter, apartamentul 23
Telefon	0721 - 636242
E-mail	mangusorin@yahoo.com

2. UTILIZATORUL DESEMNAT ȘI BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare	Primăria Municipiului Vulcan
Beneficiarul Raportului de Evaluare	Persoană fizică: Kovacs Mirela
Evaluare	Persoană fizică: Kovacs Mirela

3. OBIECTUL EVALUĂRII (PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ)

Tipul proprietății imobiliare evaluate	Locuință individuală, situată în construcție independentă, cu regimul de înălțime P
Proprietar	Municipiul Vulcan - Domeniul Privat
Adresa proprietății imobiliare evaluate	Județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, strada Poet Andrei Mureșanu, numărul 6, apartamentul 2

4. DECLARAREA VALORII

Valoarea de piață estimată	
(prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate)	4.350 RON (echivalent 879 EUR)
Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.	

5. DATELE GENERALE ALE EVALUĂRII

Tipul valorii estimate	Valoarea de piață
Scopul evaluării	Obținerea de referință obiectivă asupra valorii (în vederea vânzării proprietății imobiliare evaluate, în conformitate cu prevederile Decretului-lege nr. 61/07.02.1990, Legii nr. 85/22.07.1992 și Legii nr. 244/05.12.2011)
Data de referință a evaluării	12.11.2021
Cursuri valutare de referință	1 EUR = 4,9476 RON 1 USD = 4,3235 RON
Banca Națională a României	Realizată de către evaluator, la data de 08.11.2021, în prezența beneficiarului Raportului de Evaluare
Inspecția proprietății imobiliare evaluate	15.11.2021
Data Raportului de Evaluare	

6. INFORMAȚII REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE

Dobândirea proprietății imobiliare evaluate	Operațiuni patrimoniale
Actul de proprietate	Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului
Dreptul de proprietate	Complet
Limitări ale dreptului de proprietate	Nu au fost identificate
Sarcini grevante	Contract de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 731/39.291/14.09.2021 (scadent la data de 31.08.2023; chirias Kovacs Mircea; chirie lunară 50,26 RON) In Anexa 1 este prezentat Contractul de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ)

7. INFORMAȚII CADASTRALE

Extras de Carte Funciară	Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului
Inscriere în Cartea Funciară	La dispoziția evaluatorului nu au fost puse informații referitoare la situația cadastrală curentă a proprietății imobiliare evaluate

8. INFORMAȚII REFERITOARE LA SITUAȚIA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Destinația inițială	Rezidențială (locuință individuală)
Utilizarea curentă	Rezidențială (locuință individuală)

9. INFORMAȚII GENERALE REFERITOARE LA ZONA DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Categoria zonei de amplasare	Local al Municipiului Vulcan) In Anexa 2 este prezentat Planul de amplasare în zonă
Caracterul zonei de amplasare	Rezidențial (locuințe individuale)
Accesul în zona de amplasare	Rutier
Străzi de acces în zonă	Jiului, Independenței, Teiului, Libertății, Poet Andrei Mureșanu
Obiective majore de referință	Nu există
Factori poluanți	Poluare fonică minoră
Ambient	Nefavorabil
Concluzii referitoare la zona de amplasare	Nefavorabilă, caracter rezidențial, aspect necivilizat, poluare fonică minoră, fără obiective majore de referință

10. INFORMAȚII REFERITOARE LA DEZVOLTAREA URBANĂ A ZONEI DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Dezvoltarea urbană	Rețea de transport în comun: la distanță mai mică de 750 m Instituții administrative: la distanță mai mică de 1.500 m Unități comerciale: la distanță mai mică de 500 m Unități bancare: la distanță mai mică de 1.500 m Unități de învățământ: la distanță mai mică de 750 m Unități medicale: la distanță mai mică de 1.000 m Piață agro-alimentară: la distanță mai mică de 1.250 m
Utilități tehnico-edilitare	Rețea de alimentare cu energie electrică: existentă Rețea de alimentare cu apă potabilă: existentă Rețea de canalizare: inexistentă Rețea de alimentare cu energie termică: inexistentă Rețea de alimentare cu gaze naturale: inexistentă Rețea de telefonie fixă, internet, cablu TV: inexistentă

Concluzii referitoare la	Acces relativ dificil la rețeaua de transport în comun, elemente de dezvoltare urbană a zonei de
amplasare	tehnic-edilitare incomplete

11. INFORMAȚII GENERALE REFERITOARE LA CONSTRUCȚIA EVALUATĂ

Tipul construcției de bază	Cădire independentă rezidențială (cu două apartamente), cu regimul de înălțime P
Anul punerii în funcțiune	Perioada anilor 1950
Caracteristici constructive	Fundație: continuă, din beton simplu și piatră Structură de rezistență: zidărie din cărămidă Închideri perimetrice și compartimentări: zidărie din cărămidă Planșeu: lemn Acoperiș: șarpantă din lemn, cu învelitoare din țiglă ceramică
Înălțime medie soclu	10 cm
Vecinătăți	Prost învecinate
Aspect exterior	Învecinare bună (învelitoare și finisaje exterioare cu degradări minore)
Concluzii referitoare la	Cădire rezidențială individuală, cu două apartamente (acces individual), realizată în perioada anilor 1950, bine întreținută, fără degradări ale elementelor constructive

12. DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ A CONSTRUCȚIEI EVALUATE

Suprafețe	Suprafață utilă: 32,48 mp
Caracteristici funcționale	Semidecomandată Cameră, bucatărie
Înălțime liberă	2,50 m
Tămplărie	Exterioară: profil PVC + geam termoizolant Interioră: lemn
Finisaje	Pardoseli din parchet laminat Uși interioare din lemn Ușă acces metalică
Tencuieli	La interior: mortar de ciment, drișcuite La exterior: mortar de ciment, drișcuite
Zugrăveli	La interior: vopsea lavabilă La exterior: vinarom (parțial degradate)
Instalație electrică	Există (curenți slabi (220 V); iluminat incandescent)
Instalație de alimentare cu apă	potabilă Instalație de alimentare cu apă
Instalație de canalizare	Nu există
Instalație de încălzire centrală	Nu există (încălzirea se realizează cu sobă cu combustibil solid)
Instalație de alimentare cu gaze naturale	Nu există
Instalație de telefonie fixă, internet, cablu TV	Nu există
Concluzii referitoare la	Relativ bine întreținută, stare tehnică relativ bună, finisaje medii, utilități tehnico-edilitare incomplete, lucrări de renovare și modernizare realizate de către actualul chirias (Kovacs Mirela)

13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pieței imobiliare	Locul în care au loc interacțiunile dintre persoanele fizice și/sau juridice care schimbă drepturile de proprietate asupra bunurilor imobiliare
Caracteristicile zonei de amplasare a proprietății	Rezidențiale (locuințe individuale)
Caracteristicile localității	Rezidențial: locuințe individuale, blocuri cu regimul de înălțime P+4E, P+8E, P+10E (după anul 1989, dezvoltarea rezidențială s-a realizat aproape exclusiv pe segmentul locuințelor individuale; în toată această perioadă a fost pus în funcțiune doar un singur bloc nou de locuințe și a fost transformată în bloc de locuințe sociale o fostă clădire militară) Edilitar: rețele de utilități (apă potabilă, canalizare, gaze naturale) în extindere Economic: localitate fără o expansiune economică evidentă, afectată de șomaj și lipsa locurilor de muncă, pe fondul restructurării activităților economice de natură industrială
Oferta de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință de ușoară scădere și relativă stabilizare (la momentul evaluării nu există oferte de vânzare ale unor locuințe similare) Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință semnificativă de scădere (la momentul evaluării nu există cerere pentru locuințe similare)
Cererea de proprietăți imobiliare similare	Exprimă analitic (prin prețuri de tranzacționare și volume tranzacționate) relația dintre cererea și oferta pieței pentru proprietăți imobiliare similare celei evaluate Nu poate fi definit
Chiriile proprietăților imobiliare similare	Minim: 50 RON/lună Maxim: 125 RON/lună
Prețurile de ofertă ale proprietăților imobiliare similare	-
Concluzii referitoare la piața imobiliară locală	Existența unei cereri crescătoare, în condițiile menținerii neschimbate a ofertei, a indus un trend ascendent al prețurilor, caracteristic pieței imobiliare locale până la sfârșitul anului 2008. În condițiile începerii manifestării efectelor crizei financiare, prețurile au stagnat, acestea rămânând practic neschimbate în prima jumătate a anului 2009. Ulterior, datorită dificultăților de asigurare a finanțărilor necesare realizării tranzacțiilor imobiliare, prețurile au scăzut semnificativ în perioada 2009 - 2011 și relativ ușor (dar continuu) în perioada 2011 - 2014. După anul 2014 s-a manifestat o tendință aproape continuă de creștere a prețurilor. Astfel, la momentul evaluării, valorile proprietăților imobiliare de natură spațiiilor locative sunt aproximativ egale cu prețurile maximele consemnate la jumătatea anului 2008. Lichiditatea pieței imobiliare locale este însă foarte scăzută (numărul tranzacțiilor s-a redus cu peste două treimi), aceasta putând fi considerată o piață cu activitate redusă. De asemenea, nu pot fi încă puse în evidență influențele și efectele actualei crize sanitare asupra pieței imobiliare locale.

14. REGLEMENTAREA ȘI CADRUL LEGAL AL EVALUĂRII

Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020) SEV 100 - "Cadru general" SEV 101 - "Termenii de referință ai evaluării" SEV 102 - "Documentare și conformare" SEV 103 - "Raportare" SEV 104 - "Tipuri ale valorii" SEV 105 - "Abordări și metode de evaluare" SEV 230 - "Drepturi asupra proprietății imobiliare" GEV 630 - "Evaluarea bunurilor imobile"	Decretul-lege nr. 61/07.02.1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație Legea nr. 85/22.07.1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondul de stat și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat Legea nr. 244/05.12.2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondul de stat și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020) Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare Appraisal Institute, Chicago, Illinois, U.S.A. - Evaluarea proprietății imobiliare, Traducere Asociația Națională a Evaluatorilor din România, București, 2001 Turcuș Sorin, Cristian Aurel - Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediață, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, procentual și valoric (Editura Matrix Rom, București, septembrie 2021) Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa I - Construcții, indicativ P 135-1999
Cadru legal	Lucrări de referință

15. REZULTATELE APLICĂRII METODELOR DE EVALUARE

Metoda costului de înlocuire net	4.350 RON (echivalent 879 EUR)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i> In Anexa 3 este prezentată aplicarea metodei costului de înlocuire net	
Metoda capitalizării venitului generat de proprietate	4.350 RON (echivalent 879 EUR)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i> In Anexa 4 este prezentată aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)	

16. SURSE DE INFORMARE

Agenții imobiliare din zona Văii Jiului Publicația pieței imobiliare locale (Prețul Exact) Site-ul www.olx.ro Site-ul www.lajumate.ro Site-ul www.homez.ro Site-ul www.imobiliare.ro Primăria Municipiului Vulcan Banca Națională a României (cursul valutar de referință la momentul evaluării) Standarde de Evaluare a Bunurilor a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020) Lucrări de specialitate care tratează problema evaluării proprietăților
--

17. DEFINIȚII GENERALE

Abordare în evaluare	Una dintre cele trei modalități principale de estimare a valorii. Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice.
Abordarea prin cost	O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.
Abordarea prin piață	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
Abordarea prin venit	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.
Alocarea valorii	Procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului.
Capitalizarea	Conversia unui venit periodic într-un echivalent al valorii capitalului.
Data evaluării	Data la care se aplică concluzia asupra valorii. În cazul determinării valorii impozabile, data evaluării este 31 decembrie a anului imediat anterior anului pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
Data raportului	Data la care se emite Raportul de Evaluare. Raportul de Evaluare va fi parafat cu parafă valabilă la această dată. În cazul determinării valorii impozabile, data Raportului de Evaluare este o dată ulterioară datei evaluării și reprezintă o dată din anul pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
Elemente de comparație	Caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile.
Evaluarea	Procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii.
Evaluatorul	O persoană fizică sau juridică ce are calitatea de evaluator autorizat în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin legea nr. 99/2013, cu modificările ulterioare.
Proprietatea imobiliară	Include următoarele elemente corporale: a.) terenul; b.) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele; c.) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile. În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare.
Raportul de Evaluare	Un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elementele relevante asociate acesteia. Elementele care trebuie prezentate într-un Raport de Evaluare sunt precizate în SEV 103 "Raportare".
Unitate de comparație	Modalitățile recunoscute pe piață, de exprimare a prețului unei proprietăți imobiliare, cum ar fi, de exemplu, preț pe metru pătrat, pe

hectar, pe metru cub, pe cameră de hotel, pe loc de parcare, pe apartament, etc.	Utilizatorul desemnat
Clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare.	Zone din cadrul localității
Zone stabilite de consiliul local, în funcție de poziția terenului față de centrul localității, de rețelele edilitare, precum și de alte elemente specifice fiecărei unități administrative-teritoriale, conform documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, registrelor agricole, evidențelor specifice cadastrului imobiliar-edilitar sau altor evidențe agricole sau cadastrale care pot afecta valoarea terenului.	

18. DEFINIȚII ALE VALORII

Valoarea la care un activ este recunoscut în situațiile financiare ale unei entități după ce se deduc deprecierea (amortizarea cumulată) și pierderile cumulate prin depreciere.	Valoarea de investiție
Valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.	Valoarea impozabilă
Rezultatul evaluării pentru impozitare, realizată în conformitate cu prevederile GEV 500, respectiv valoarea clădirii la care se aplică cota de impozit.	Valoarea de piață
Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.	Valoarea echitabilă
Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.	Valoare specială
O sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.	Valoarea justă
În I.F.R.S. 13, valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanți de pe piață, la data evaluării.	Valoarea de recuperare
Valoarea unui activ care a ajuns la finalul duratei sale de viață economică pentru scopul pentru care a fost făcut. Totuși, activul poate avea valoare pentru o altă utilizare sau pentru reciclare.	Valoarea reziduală
Valoarea anticipată a unui activ la sfârșitul duratei de viață utilă a acestuia.	Valoarea de utilizare
Valoarea actualizată a fluxurilor de numerar preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar.	

19. VALOAREA DE PIAȚĂ

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- "suma estimată" se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătitibile pentru activ, într-o tranzacție nepărținitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesii speciale acordate de orice

persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific;

- "un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)" se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării;

- "la data evaluării" cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărima valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;

- "între un cumpărător hotărât" se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. Acest cumpărător este unul care acționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut de piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează "piața";

- "și un vânzător hotărât" nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerazonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

- "între-o tranzacție nepărținitoare" se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

- "după un marketing adecvat" înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

- "în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent" presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

- "și fără constrângere" stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși vânzători și cumpărători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care

activului se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

20. METODE DE EVALUARE

Metoda costului de înlocuire net	
Metoda de evaluare ia în considerare costurile de reconstrucție ale elementelor unei proprietăți imobiliare și deprecierea totală a acesteia. Relația de bază a metodei are forma $V_{PIMOB} = (\sum_i V_{uri}) \cdot S_u \cdot k \cdot (1 - k_d)$ unde: V_{PIMOB} - valoarea proprietății imobiliare (costul de înlocuire net), RON; V_{uri} - valoarea unitară de referință a elementului constructiv i, specific proprietății imobiliare evaluate, RON/mp; S_u - suprafața utilă a proprietății imobiliare, mp; k - coeficient de corecție corespunzător deprecierei monetare între momentul de referință al stabilirii valorii costurilor de reconstrucție și momentul evaluării (se determină ca raport între cursurile valutare RON-EUR la cele două momente); k_d - coeficient de corecție care exprimă deprecierea globală a proprietății imobiliare (include prevederile referitoare la deprecierea fizică, funcțională și economică).	

Metoda capitalizării venitului generat de proprietate	
Metoda de evaluare ia în considerare închirierea proprietății imobiliare (ca alternativă de utilizare) și se bazează pe relația testului de capitalizare $V_{PIMOB} = \frac{B}{r}$ unde: V_{PIMOB} - valoarea proprietății imobiliare, RON; B - profitul net anual obținut prin închirierea proprietății imobiliare, RON; r - rata de actualizare (cu sens de rată de oportunitate sau rată de revenire minim acceptată de către un investitor rațional). Venitul net anual (B) se determină luând în considerare tariful lunar de închiriere (t_i), coeficientul de neuniformitate a veniturilor (k^{nev}), cheltuielile anuale de întreținere ale proprietății imobiliare (C_{impr}) și rata impozitului pe venit (r_{impPr}), adică $B = (12 \cdot t_i \cdot k^{nev} - C_{impr}) \cdot (1 - r_{impPr})$ Rata de actualizare r se compune dintr-o rată de bază, a, și suma primelor de risc, $\sum p$, determinându-se cu relația $r = a \left(1 + \frac{\sum p}{100} \right)$ Rata de bază exprimă revenirea anuală a unui plasament alternativ investit în proprietăți imobiliare de natura clădirilor și construcțiilor. Suma primelor de risc exprimă riscul suplimentar	

corespunzător investiții capitalului în proprietăți imobiliare de natura spațiilor locative. Riscurile avute în vedere se referă la: natura proprietății imobiliare, caracteristicile localității, caracteristicile zonei de amplasare a construcției, caracteristicile construcției, situația curentă a pieței imobiliare.

21. IPOTEZE RESTRICTIVE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

În Raportul de Evaluare, analizele, opiniile și concluziile prezentate reflectă puncte de vedere personale ale evaluatorului, fundamentate pe ipotezele particulare considerate, în condițiile limitative specifice obiectului evaluării și situației acestuia, nefiind influențate de nici un factor generator de obligații materiale sau morale.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile, concluziile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

Informațiile care au stat la baza evaluării au fost obținute de la surse pe care evaluatorul le consideră credibile (în privința corectitudinii informațiilor primite, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Evaluatorul a luat în considerare toți factorii care influențează valoarea proprietății imobiliare evaluate, fără nici o omisiune deliberată.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea (de către beneficiarul / utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare) unor date sau informații care ar putea afecta valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate.

În Raportul de Evaluare s-a presupus că proprietatea imobiliară evaluată este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice (eventualele neconcordanțe sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport).

Evaluatorul a inspectat zonele accesibile ale proprietății imobiliare evaluate, dar nu poate garanta asupra existenței/lipsei unor vicii ascunse.

Evaluatorul nu a inspectat acele părți ale construcțiilor care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile, presupunând că acestea se află în stare bună. Nu trebuie considerat însă că Raportul de Evaluare validează integritatea structurii sau sistemului construcțiilor evaluate.

Societatea prestatore și evaluatorul nu răspund pentru existența de vicii ascunse și factori de mediu în măsură să influențeze valoarea proprietății imobiliare evaluate și nu pot garanta asupra stării sale economice și tehnice.

Raportul de Evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al societății prestatore și evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Raportul de Evaluare este confidențial și destinat doar scopului menționat. Societatea prestatore și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă Raportul de Evaluare este folosit în alt scop.

Raportul de Evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății imobiliare evaluate. Valoarea de piață estimată în Raportul de Evaluare nu are legătură cu valoarea de proprietate. Valoarea de piață estimată în Raportul de Evaluare nu are legătură cu valoarea de impozitare a proprietății imobiliare evaluate.

Societatea prestatore, prin expertul său evaluator, nu este obligată să ofere, în continuare, consultanță, sau să depună măturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară evaluată.

Proprietatea imobiliară a fost evaluată pe baza premisei că posesia asupra sa este legală.

Situația juridică a proprietății imobiliare evaluate a fost analizată doar pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către Primăria Municipiului Vulcan (referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Suprafața utilă luată în considerare la aplicarea metodelor de evaluare este conformă Contractului de închiriere (pentru locuințe din fondul locativ) nr. 731/39.291/14.09.2021 (pus la dispoziția evaluatorului de către utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare). Referitor la această suprafață, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară.

Elementele de identificare ale proprietății imobiliare evaluate, caracteristicile cadastrale și specificațiile referitoare la drepturile de proprietate sunt conform documentelor puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiarul / utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare (referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Evaluatorul nu poate acorda garanții asupra surprinderii și utilizării, în aplicarea metodelor de evaluare, a tuturor aspectelor particulare ale pieței imobiliare locale și regionale. Evaluatorul nu a realizat o cercetare științifică sistematică a pieței imobiliare locale. În limita competențelor și informațiilor disponibile, evaluatorul a procedat la aplicarea metodelor de evaluare selectate.

La aplicarea metodelor de evaluare, previziunile, proiecțiile și estimările au la bază condițiile trecute și curente ale pieței imobiliare locale, caracteristicile curente ale cererii și ofertei imobiliare, cotația valutară la momentul evaluării, tendințele actuale ale pieței imobiliare locale.

Toate acestea sunt, în esență, fundamentate pe principiul prudenței.

La aplicarea metodelor de evaluare nu au fost luate în considerare lucrările de renovare și modernizare (reparații învelitoare acoperiș, ferestre din profil PVC + geam termoizolant; ușă acces metalică; parchet laminat în cameră și bucatărie; finisaje interioare pereți, zugrăveli interioare) realizate de către actualul chiriaș (Kovacs Mirela).

La aplicarea metodelor de evaluare au fost luate în considerare finisajele inițiale ale proprietății imobiliare evaluate (conforme Contractului de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 731/39.291/14.09.2021). Finisajele inițiale sunt finisaje de categorie inferioară și presupun: tâmplărie exterioară din lemn; tâmplărie interioară din lemn; pardoseli din dușumea și beton sclivisit; tencuie interioare și exterioare realizate cu mortar de ciment, drișcuite; zugrăveli interioare și exterioare realizate cu var.

La aplicarea metodelor de evaluare au fost luate în considerare utilitățile tehnico-edilitare inițiale ale proprietății imobiliare evaluate (conforme Contractului de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 731/39.291/14.09.2021). Acestea sunt reprezentate de instalația electrică și echipării cu instalatii a clădirii de locuit, aceasta a fost asimilată cu "locuință modestă în mediu rural, cu ziduri din cărămidă, racordată la electricitate, fără alte facilități, planșeu din lemn, învelitoare din tablă zincată" (Fișa nr. 55 din lucrarea "Sorin Turcuș, Aurel Cristian - Îndreptar tehnic pentru evaluarea imedia, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, Editura Matrix Rom, București, septembrie 2021").

Anexele sunt parte integrantă a Raportului de Evaluare.

Raportul de Evaluare este elaborat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020).

În elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate nu include taxa pe valoarea adăugată. Valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate este valabilă la data întocmirii Raportului de Evaluare și într-un interval de timp limitat (în care nu intervin schimbări semnificative ale elementelor evaluării).

Valoarea estimată a proprietății imobiliare evaluate este conformă situației pieței imobiliare la momentul evaluării. Evoluțiile ulterioare imprevizibile ale pieței imobiliare pot conduce la invalidarea valorii estimate. O asemenea situație nu îi este însă imputabilă evaluatorului (în acest sens, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Valoarea estimată în Raportul de Evaluare se referă la întregul corp de proprietate, iar orice divizare sau distribuire a acestuia pe interese fracționare va conduce la invalidarea valorii estimate. La momentul evaluării, piața proprietăților imobiliare de natura locuințelor individuale de tipul celei evaluate nu este o piață cu caracteristici competiționale specifice modelului competiției perfecte (oferta excedentară nu este echilibrată de o cerere solvabilă, astfel încât piața să fie caracterizată printr-o stare de echilibru, exprimată printr-un număr mare de tranzacții și prețuri de tranzacționare relevante).

Evaluatorul a făcut precizări asupra funcționalității pieței imobiliare locale (pe segmentul locuințelor individuale de tipul "case vechi colonie") la momentul evaluării (considerând că aceasta nu este o piață activă).

22. CERTIFICARE

Subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, cele de mai jos.

-afirmațiile cuprinse în prezentul Raport de Evaluare sunt adevărate. Estimările realizate și concluziile prezentate au la bază informații considerate corecte, precum și concluziile propriei expertize a evaluatorului;

-analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt influențate doar de către ipotezele limitative și condițiile restrictive menționate în Raportul de Evaluare;

-în întregul său demers, evaluatorul a acționat în mod profesional, imparțial și nepărtinitor; -evaluatorul nu are interese prezente sau viitoare referitoare la proprietatea imobiliară evaluată;

-evaluatorul nu are interese personale legate de clientul sau utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare;

-implicarea evaluatorului în prezenta acțiune de evaluare nu este condiționată de formularea unor solicitări referitoare la obținerea anumitor rezultate;

-în elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale, precum și prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020);

-evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent.

23. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca autor al Raportului de Evaluare, declar că acesta a fost elaborat în concordanță cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020) și în acord cu ipotezele restrictive și condițiile limitative precizate. Declar că nu există nici o relație particulară între mine și clientul / utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare și că nu am nici un interes prezent sau viitor legat de proprietatea imobiliară evaluată. Susțin că rezultatele evaluării nu sunt influențate de anumite solicitări ale clientului sau utilizatorului desemnat al Raportului de Evaluare, iar remunerarea evaluării nu este condiționată, în nici un fel, de acestea. În aceste condiții, subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, îmi asum responsabilitatea pentru informațiile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

24. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

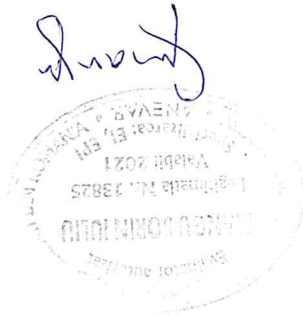
Pentru evaluarea proprietății imobiliare au fost aplicate două metode: metoda costului de înlocuire net, metoda capitalizării venitului generat de proprietate. Datorită lipsei informațiilor relevante referitoare la tranzacții cu proprietăți imobiliare similare, metoda comparărilor vânzărilor nu a putut fi aplicată.

Metoda costului de înlocuire net generează rezultate fiabile doar pentru construcțiile noi, tranzacționate la scurt timp după finalizare și utilizate potrivit destinației inițiale (transmiterea drepturilor de proprietate nu implică schimbarea destinației de utilizare a construcției).

Metoda capitalizării venitului generat de proprietate reușește să stabilească o legătură între efectele economice ale celor două alternative de utilizare a proprietății imobiliare (din perspectiva actualului proprietar): închirierea, respectiv vânzarea. Evaluatorul consideră rezultatul obținut prin aplicarea acestei metode un bun indicator de tipul "limită inferioară" a prețului în fundamentarea și susținerea unui eventual proces de negociere derulat în vederea încheierii unei tranzacții de vânzare-cumpărare.

Ca urmare a analizelor efectuate și rezultatelor obținute, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară reprezentată de locuința individuală situată în Municipiul Vulcan, strada Poet Andrei Mureșanu, numărul 6, apartamentul 2, are o valoare de piață estimată de 4.350 RON (879 EUR).
Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere).
Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.

Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare
Ing. Mangu Sorin-Iuliu



ANEXE

Anexa 1 : Contract de închiriere (pentru locuințele din fondul locativ) nr. 731/39.291/14.09.2021
(Primăria Municipiului Vulcan)

Anexa 2: Plan de amplasare în zonă

Anexa 3: Aplicarea metodei costului de înlocuire net

Anexa 4: Aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)

Anexa 5: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară evaluată

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru locuințele din fondul locativ
Nr. 731/39291/14.09.2021

Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Vulcan, în calitate de proprietar (locatar), cu sediul în Municipiul Vulcan, B-dul Mihai Viteaz Nr. 31, reprezentată legal prin Primar ec. Cristian-Ion Merişanu,

şi
D/ Dna KOVACS MIRELA cu domiciliul în municipiul Vulcan, str. Poet Andrei Muresanu, nr. 6, ap. 2, legitimat cu C.I. seria HD, nr. 537189 eliberată de SPCLFP Vulcan, la data de 28.01.2011, având CNP 2720329205755, nr. telefon 0790254403, în calitate de chirias (locatar), pe de altă parte, care în baza repartiției nr. -, din data de -, eliberată în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Vulcan nr. 109/2019, au încheiat în baza legii locuinței nr. 114/1996 republicată, coroborată cu Noul Cod Civil art. 1777-1835, OUG nr. 40/1999, H.G. nr. 310/2007, a OUG nr. 43/27.06.2014, a intervenit prezentul contract.

Capitolul I. Obiectul închirierii

Art. 1 - Primul, în calitate de proprietar (locatar), închiriază, iar al doilea, în calitate de chirias (locatar), ia cu chirie locuința din localitatea Vulcan, str. Poet Andrei Muresanu, nr. 6, ap. 2, județul Hunedoara, în suprafață totală de 32,48 mp, compusă din 1 cameră în suprafață de 20,00 mp (suprafață locuibilă), dependințe în suprafață de 12,48 mp și curte /grădina aferentă locuinței închiriate. 144,65 mp, conform Fișei suprafeței locative închiriate, Anexa nr. 1, parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Art. 2 - Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chirias (locatar) și de membrii familiei menționați în Fișa locativă - Anexa nr. 2 - parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Art. 3 - Locuința descrisă se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între părți Anexa nr. 3 - parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Capitolul II Durata contractului

Art. 4 - Termenul de închiriere este 2 ani, cu începere de la data de 01.09.2021, până la data de 31.08.2023.

Art. 5 (1) La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit la solicitarea chiriasului (locatarului), cu acordul ambelor părți, în caz contrar contractul încetând de drept, fără punere în întârziere și fără îndeplinirea altor formalități.

(2) Solicitarea de prelungire a contractului se depune de către chirias cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea contractului.

(3) Pentru reînnoirea contractului, chiriasul (locatarul) va depune o cerere însoțită de documentele solicitate de proprietar (locatar)/administrator, care vor fi, fie cele care au fost depuse și pentru prima închiriere, fie și alte documente, în funcție de prevederile legale în vigoare la data depunerii solicitării de reînnoire. Se pot cere înscrisuri suplimentare dacă situația o impune.

(4) În cazul în care părțile nu convin prelungirea contractului de închiriere, chiriasul (locatarul) este obligat să predea apartamentul pe bază de proces verbal de predare - primire, liber de orice sarcini și în starea normală de folosință care se constată de către proprietar (locatar)/administrator.

Art. 6 - Prezentul contract nu se poate reînnoi prin efectul tacitei relocațiuni.

Capitolul III. Chiria aferentă locuinței închiriate

Art. 7 - (1) Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de 50,26 lei, calculată în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Vulcan nr. 109/2019
(2) Modalitatea de stabilire a chiriei și cuantumul chiriei se va calcula conform legislației în vigoare.

(3) - Plata chiriei se suportă de către chirias (locatar).
Art. 8 - (1) Chiria se datorează începând cu data de 01.09.2021 și se achită lunar proprietarului (locatarului), până în ultima zi a lunii în curs, în numerar la casieria din Primăria Municipiului Vulcan, sau prin virament bancar în contul RO91TRFZ36821300250XXXXXX deschis la Trezoreria Petroșani, CUI 4375267.

(2) Conform prevederilor art. 455 alin. 2) al Legii 227/2015 Codul Fiscal, pentru locuința închiriată se va stabili și taxa pe clădiri, care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, calculată similar impozitului pe clădiri.
(3) Conform prevederilor art. 463 alin. 2) al Legii 227/2015 Codul Fiscal, pentru locuința închiriată se va stabili și taxa pe teren, care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, calculată similar impozitului pe teren.

Art. 9 - Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate pentru fiecare zi calendaristică de întârziere începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.
Art. 10 - (1) În caz de neplata a chiriei, și/sau a contravalorii utilităților și/sau serviciilor timp de două luni consecutiv, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, fără punere în întârziere, fără altă formalitate și fără a apela la instanțele judecătorești, prezentul contract constituind titlu executoriu, atât pentru evacuarea chiriașului din locuință, cât și pentru neplata cheltuielilor de administrare, a cheltuielilor de întreținere și a chiriei.
(2) Chiriașul (locatarul) are obligația să achite chiria restantă, penalitățile de întârziere, cheltuielile de administrare și cheltuielile de întreținere restante, în termen de 30 zile de la evacuare.

Art. 11 - În caz de neplata, se va proceda la executarea silită, iar chiriașul (locatarul) va fi obligat să achite atât chiria restantă, cât și dobânda și cheltuielile ocazionale de executare.

Capitolul IV. Obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului

Art. 12 - Proprietarul (locatarul)/administratorul se obliga:
1. să predea chiriașului (locatarului) locuința în stare normală de folosință;
2. să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
3. să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii și elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare); precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, holuri, coridoare, subsoluri);
4. să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice).

Art. 13 - Chiriașul (locatarul) se obliga:
1. să preia locuința de la proprietar și să își stabilească domiciliul la adresa din contract, în termen de cel mult 45 zile de la încheierea prezentului contract;
2. să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități;
3. să achite lunar chiria stabilită conform prevederilor capitolului II din prezentul contract de închiriere;

4. să achite lunar contravaloarea utilităților contractate în nume propriu, gaze, apă, curent electric, etc.,
5. să achite lunar costurile de administrare, întreținere și reparații a locuinței și spațiilor comune - energie electrică spații comune, cheltuielile determinate de menținerea curățeniei

spațiilor comune, deratizare și dezinsecție, etc., inclusiv facturile sosite după terminarea perioadei de închiriere, în condițiile stabilite de art. 10;

6. să asigure curățarea zăpezii de pe trotuar, spălarea trotuarului și efectuarea oricăror altor obligații stabilite prin lege sau prin hotărâri ale autorităților administrației publice;

7. să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă;

8. 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 în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, chirișilor sau celor care au acces în locuința acestora;

10. să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

11. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului (locatarului) / administratorului, orice modificare intervenită cu privire la un membru al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, conform capitolului II;

12. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului (locatarului) / administratorului, necesitatea înlocuirii titularului contractului de închiriere cu un alt membru al familiei dintre cei cuprinși în Fișa locativă - Anexa nr. 2;

13. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului (locatarului) / administratorului orice modificare intervenită în componența familiei, față de cum este prevăzută în Fișa locativă - Anexa nr. 2;

14. să predea proprietarului (locatarului) / administratorului, la mutarea din locuință, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței, în stare de funcționare;

15. să respecte regulile de conviețuire în comun; în situația unui conflict între chiriși, generat de relațiile existente între aceștia, chirișii se vor adresa pentru soluționare, Primăriei Municipiului Vulcan și/sau instituțiilor competente;

16. să nu subînchirieze sub nici o modalitate locuința, în tot sau în parte;

17. să nu cedeze folosința altor persoane decât celor prevăzute în Fișa locativă;

18. să nu aducă modificări structurii locuinței sau spațiilor comune, să nu modifice destinația spațiului închiriat, să nu stabilească sediul unei societăți comerciale, fără acordul proprietarului (locatarului) / administratorului, să nu folosească instalații improvizate pentru curent electric și încălzirea locuinței;

19. să nu desfășoare în spațiul închiriat activități periculoase sau care contravin legislației în vigoare (consum de substanțe interzise sau de mare risc, depozitarea sau folosirea de materiale explozive);

20. să nu introducă în locuința închiriată materiale dăunătoare sănătății sau interzise de lege (droguri, arme, muniții, explozibili, etc.);

21. să nu desfășoare în spațiul închiriat activități economice;

22. să nu găzduiască în locuința închiriată alte persoane decât cele prevăzute în fișa locativă, peste termenul de 15 zile, fără acordul proprietarului (locatarului) / administratorului;

23. să nu primească în spațiu alte persoane;

24. să permită accesul proprietarului (locatarului) / administratorului și/sau reprezentanților proprietarilor pentru verificarea stării imobilului închiriat și a citirii contoarelor;

25. să nu instaleze antene parabolice pe exteriorul clădirii;

26. să respecte prevederile legale în vigoare cu privire la obligativitatea asigurării locuinței.

Art. 14 - (1) În caz de neplată a chiriei și a cheltuielilor de administrare și întreținere timp de două luni consecutiv, precum și în cazul nerespectării vreuneia dintre obligațiile prevăzute la art. 13- Obligațiile Chirișului - pct. 1-26, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, fără punere în întârziere, fără altă formalitate și fără a apela la instanțele judecătorești, prezentul contract constituind titlu executoriu, atât pentru evacuarea chirișului din locuință, cât și pentru neplată cheltuielilor de administrare și a cheltuielilor de întreținere.

(2) - Chirișul (locatarul) are obligația să achite chiria restantă, penalitățile de întârziere, cheltuielile de administrare și întreținere restante, în termen de 30 zile de la evacuare.

(3) În situația în care solicită încetarea contractului de închiriere înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat/prelungit, acesta va anexa cererii și adevărinței eliberate de furnizorii de utilități publice (apă, gaz, curent, gunoi, chirie) din care să rezulte că sunt achitate la zi toate facturile și nu există datorii cât și o declarație scrisă că va achita toate facturile la utilități până în momentul încetării contractului de închiriere.

Capitolul IV. Nulitatea și rezilierea contractului

Art. 15 - Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

- 1) obliga chiriașul (locatarul) să recupereze sau să plătească în avans proprietarului (locatarului)/administratorului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului (locatarului)/administratorului;
- 2) exonerează proprietarul (locatarului) de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

Art. 16 - Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

- 1) din inițiativa chiriașului (locatarului), cu condiția notificării prealabile scrise într-un termen de 30 de zile;
- 2) de plin drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără a apela la instanțele judecătorești, atunci când chiriașul (locatarul) nu a respectat prevederile Capitolului II, art. 10, art. 13 și art. 14;

Art. 17 Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face: Din inițiativa proprietarului (locatarului)/administratorului, cu notificare prealabilă scrisă într-un termen de 30 de zile, în următoarele situații:

- 1) pentru chiriașii (locatarii) care au pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aflate în înstrăinat pe cheltuiala lor în termen de 15 de zile
- 2) pentru chiriașii (locatarii) care au un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței sau pune în pericol viața, sănătatea, integritatea colcatarilor sau funcționalitatea și integritatea clădirii;
- 3) pentru chiriașii (locatarii) care nu au respectat clauzele contractuale și/sau prevederile art. 49 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată;
- 4) pentru chiriașul (locatarul) care părăsește locuința închiriată pentru o perioadă mai mare de 30 de zile, fără a anunța în prealabil proprietarul (locatarul)/administratorul și fără a se cunoaște motivul părăsirii locuinței închiriate.

Capitolul V. Exonerarea de răspundere

Art. 18 - Forța majoră, astfel cum este definită de lege, constată de instituțiile abilitate, exonerează părțile de răspundere conform prevederilor legale în vigoare.

Capitolul VI. Alte clauze

Art. 19 - Proprietarul (locatarul)/administratorul are dreptul de a verifica periodic starea spațiului locativ închiriat.

Art. 20 - În cazul în care chiriașul (locatarul) refuză să elibereze locuința după rezilierea contractului, proprietarul (locatarul)/administratorul poate percepe, pe fiecare zi de întârziere, pentru lipsa folosinței spațiului, o sumă echivalentă cu cunatumul chiriei plus penalități calculate conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 21 - Contractul încetează în termen de 30 de 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.

Art. 22 - Orice corespondență între părți se va face astfel:

- pentru proprietar (locator) la sediul Primăriei din Municipiul Vulcan, B-dul Mihai Viteazu nr. 31;
 - pentru chiriaș (locatar) : la adresa de domiciliu.
Art.23 – Locatorul își exprimă acordul pentru încheierea contractului de furnizare a energiei electrice, a gazelor naturale, alimentare cu apă, canalizare și alte servicii/utilități.

CHIRIAȘ (LOCATAR),
 KOVACS MIRELA

PROPRIETAR (LOCATOR),
 U.A.T. Municipiul Vulcan,
 PRIMĂR,
 CRISTIAN-ION MERISANU

ÎNTOCMIT
 FLORENTINA ABUGARARAH

**B. TITULARUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE ȘI MEMBRI DE FAMILIE CARE
LOCUIESC ÎMPREUNĂ CU ACESTA**

Nr. crt.	Numele și Prenumele	CNP	Calitatea (Titular sau membru al familiei)
1	KOVACS MIRELA	2720329205755	titular
2	KOVACS COSMIN - ALIN	1870311203831	fiu


CHIRIAȘ (LOCATAR),
KOVACS MIRELA

PROPRIETAR (LOCATOR),
U.A.T. Municipality Vălceni
PRIMĂR,
CRISTIAN ION MERISANU


**Proces verbal de predare - primire
a apartamentului d-nei Kovacs Mirela**

1. În baza contractului de închiriere se încheie prezentul proces verbal de predare – primire între Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Vulcan, în calitate de proprietar (locator), prin reprezentantul său care predă, dl/dna KOVACS MIRELA, în calitate de chiriaș(locatar), care primește, în folosință locuința.

2. Inventarul și starea în care se predau și se primesc , în folosință , lucrările de Arhitectură (finisaje) și Instalații, din apartament/garsonieră,sunt în stare bună.

CHIRIAȘ (LOCATAR),
KOVACS MIRELA

PROPRIETAR (LOCATOR),
U.A.T. Municipiul Vulcan
PRIMAR
CRISTIAN-ION MERISANU

Aplicarea metodei costului de înlocuire net

Tabelul 3.1
Costuri de înlocuire segregate
Sorin Turcus, Aurel Cristian - Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, Editura Matrix Rom, București, septembrie 2021 (Fișa nr. 55, "Locuință modestă în mediu rural, cu ziduri din cărămidă, racordată la electricitate, fără alte facilități, planșeu din lemn, învelitoare din tablă zincată")

Nr. crt.	Denumirea lucrării	U.M.	Cantitate lucrări [U.M./mpAd]	Cost unitar [RON/U.M.]	Cost total [RON/mpAu]
1	Excavații	mc	0,3600	125,00	64,57
2	Umpluturi și compactări	mc	0,1100	82,00	12,94
3	Hidroizolații și lucrări aferente	mp	0,2500	101,00	36,23
4	Beton armat	mc	0,0300	1.550,00	66,72
5	Beton simplu	mc	0,3000	607,00	261,27
6	Scări din lemn	ml	0,0300	360,00	15,50
7	Zidării	mc	0,6100	898,00	785,95
8	Confecții metalice	kg	0,3000	21,50	9,25
9	Tămplărie din lemn	mp	0,3500	710,00	356,54
10	Gearuri simple	mp	0,2000	140,00	40,17
11	Pardoseli din beton simplu	mp	0,1370	181,00	35,58
12	Pardoseli din dușumea	mp	0,5400	252,00	202,48
13	Tencușii interioare	mp	3,5000	124,00	622,70
14	Zugrăveli interioare	mp	3,3240	47,50	226,54
15	Vopsitorii interioare	mp	0,1760	65,00	16,41
16	Tencușii exterioare	mp	0,9000	183,00	236,31
17	Trotuare din beton simplu	mp	0,3820	125,00	68,51
18	Planșeu din lemn	mp	1,0000	455,00	652,83
19	Podină din lemn pod	mp	1,0000	182,00	261,13
20	Șarpantă	mp	1,0000	148,00	212,35
21	Învelitoare, inclusiv astereala	mp	1,7920	180,00	462,80
22	Jgheaburi și burleane	ml	0,5000	40,00	28,70
23	Strășină înfundată	mp	0,2670	210,00	80,45
24	Tabachere și lucarne	mp	0,0150	557,00	11,99
25	Sobe din teracotă	cahle	3,0000	75,00	322,83
26	Alte lucrări de construcții	%	2,0000	-	101,81
27	Bransament electric	RON	1,0000	103,20	148,07
28	Cabluri, conductori, fevi electrice	ml	1,5000	11,70	25,18
29	Aparate electrice	RON	1,0000	46,20	66,29
30	Corpuri de iluminat	RON	1,0000	8,00	11,48
31	Alte instalații comune	%	2,0000	-	5,02
32	Diverse, organizare, proiectare	%	5,0000	-	299,67
TOTAL					5.748,25 RON/mp
					1.165,97 EUR/mp

Tabelul 3.2
Estimarea costului de înlocuire brut

Specificații	Valori
Cost de înlocuire brut unitar	1.165,97 EUR/mp
Coeficient de corecție corespunzător TVA	1/1,19
Cost de înlocuire brut unitar (exclusiv TVA)	979,81 EUR/mp
Suprafața utilă	32,48 mp
Cost de înlocuire brut total	31.824 EUR
Curs valutar de referință	1 EUR = 4,9476 RON
Cost de înlocuire brut total	157.452 RON

Tabelul 3.3
Estimarea deprecierei fizice

Valori	Specificații
	Depreciere fizică
	Structură de rezistență (40%)
	Anvelopă (17%)
	Finisaje (25%)
	Instalații funcționale (18%)
50,00%	Depreciere fizică
40,00%	Cost de înlocuire actualizat
85,00%	Depreciere fizică
85,00%	Depreciere fizică
63,35%	Depreciere fizică
157.452 RON	Cost de înlocuire actualizat
99.746 RON	Depreciere fizică
99.746 RON	Valoare estimată depreciere fizică

Tabelul 3.4
Estimarea deprecierei funcționale

Valori	Specificații
-	Depreciere funcțională
157.452 RON	Cost de înlocuire actualizat
0 RON	Depreciere funcțională
0 RON	Valoare estimată depreciere funcțională

Tabelul 3.5
Estimarea deprecierei economice

Valori	Specificații
5.760 RON	Venit anual net din exploatare care nu privește deprecierea din cauze externe (suprafață utilă locuință: 32,48 mp; tarif lunar de închiriere: 600 RON; coeficient de neuniformitate a veniturilor: 0,80)
960 RON	Venit anual net din exploatare care privește deprecierea din cauze externe (suprafață utilă locuință: 32,48 mp; tarif lunar de închiriere: 100 RON; coeficient de neuniformitate a veniturilor: 0,80)
4.800 RON	Pierdere anuală de venit
9,00%	Rată de capitalizare
53.333 RON	Depreciere economică
53.333 RON	Valoare estimată depreciere economică

Tabelul 3.6
Estimarea costului de înlocuire net

Valori	Specificații
157.452 RON	Cost de înlocuire actualizat
99.746 RON	Depreciere fizică
57.706 RON	Valoare estimată minus deprecierea fizică
0 RON	Depreciere funcțională
57.706 RON	Valoare estimată minus deprecierea fizică și funcțională
53.333 RON	Depreciere economică
4.373 RON	Valoare estimată minus deprecierea fizică, funcțională și economică
4.373 RON	Valoare estimată
4.350 RON	Valoare estimată

Aplicarea metodei capitalizării venitului generat de proprietate (prin închiriere)

Tabelul 4.1

Estimarea valorii proprietății imobiliare

Valori	Specificații
1.200 RON	Venit brut potențial din exploatare (suprafață utilă locuință: 32,48 mp; tarif lunar închiriere: 100 RON)
960 RON	Venit brut din exploatare (0,80 coeficient de neuniformitate)
100 RON 125 RON 0 RON 0 RON 0 RON 0 RON 300 RON 0 RON 525 RON	Cheltuieli anuale generate de întreținerea proprietății Impozit pe proprietate Asigurare obligatorie Management și administrare Utilități pentru spațiile comune Curățenie spații comune Întreținere și reparații Altele Total
435 RON	Venit net din exploatare
44 RON	Cheltuieli anuale generate de plata impozitului pe venit (cotă impozit pe venit 10%)
391 RON	Venit net anual
2,50%	Rată de actualizare
20%	Rată de bază
30%	Primă de risc
60%	Natura proprietății imobiliare
100%	Caracteristicile localității
50%	Caracteristicile zonei de amplasare a construcției
260%	Caracteristicile construcției
9,00%	Situația curentă a pieței imobiliare
4.344 RON	Valoare rată de actualizare
4.350 RON	Valoare estimată

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

-cu plata în rate-

Nr.....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1. Municipiul Vulcan, în calitate de proprietar, cu sediul în Vulcan, bld Mihai Viteazu nr. 31, reprezentat prin Primar, în calitate de VÂNZĂTOR, și

2. domiciliat(ă) în municipiul Vulcan, str., nr., bl., sc., et., ap., județul Hunedoara, având CNP, titular al, emis de Primăria Municipiului Vulcan, în contractului de închiriere nr. din, posesor al C.I seria, nr., calitate de CUMPĂRĂTOR,

În baza Decretului-Lege nr. 61/7.02.1990, a Legii nr. 85/22.07.1992 republicată, a Legii nr. 244/2011, a H.G nr. 562/1991 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Vulcan nr. a intervenit următorul contract de vânzare-cumpărare,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.1 Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului situat în Vulcan, str., nr., bl., sc., et., ap., județul Hunedoara, compusă din cameră/e și dependințe, și suprafața utilă de, înscris în CF nr. NR.ORD. NR.TOPO. transmițându-se și părțile comune aferente, în coproprietate forțată cu ceilalți coproprietari.

Art.2 Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței, se transmite dreptul de folosință, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren aferentă locuinței în suprafață demp.

Art.3 Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. din

Art.4 Contractul de închiriere nr./..... existent pentru locuință, încetează de drept la data încheierii prezentului contract, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

III. PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.5

(1) Prețul locuinței conform raportului de evaluare nr. _____ din _____ este de _____ RON (fără T.V.A.).

(2) Prețul locuinței se va achita în felul următor : _____ RON, conform La semnarea prezentului contract se achita avans de _____ RON, conform chitanței nr. _____ emisă de _____

(3) Suma rămasă neachitată în cuantum de _____ RON, plus dobânda legală în sumă de _____ RON, se achită cu plata în rate conform graficului menționat în anexa 1, care face parte integrantă din prezentul contract.

(4) Ratele se vor achita la casieria vânzătorului sau prin virament bancar, având 30 de zile scadență de la data de _____ ale lunii.

(5) În caz de neplată lunară a ratelor, cumpărătorul va suporta majorări de întârziere de 0,05% pe zi.

(6) În cazul neplății a 6 rate lunare consecutive, fără o prealabilă notificare a cumpărătorului debitor, vânzătorul va proceda la rezoluțiunea de plin drept a contractului de vânzare-cumpărare, la evacuarea cumpărătorului pe cheltuielile acestuia, iar sumele achitate până la acea dată rămân dobândite de vânzător.

(8) Cumpărătorul are posibilitatea de a achita anticipat suma rămasă de plată.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.6(1) Locuința care face obiectul prezentului contract devine proprietatea cumpărătorului din momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare.

(2) Potrivit art. 2386, pct.1 din Codul civil, vânzătorul beneficiază de ipotecă legală până la achitarea integrală a prețului de vânzare.

Art.7 De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparații capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare - cumpărare.

(1) Locuința care face obiectul prezentului contract nu poate fi înstrăinată prin vânzare, donație sau altă formă de înstrăinare înainte de plata integrală a prețului cu dobânzile aferente.

(2) Toate cheltuielile de orice natură privind urmărirea și executarea ocazionate cu întârzierea sau neplata ratelor cad în sarcina cumpărătorului.

V. GARANTII

Art.8 Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii și viciilor ascunse, conform art.1695 și art.1707 Cod Civil.

Art.9 Cumpărătorul a luat cunoștința despre starea locuinței care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzând necesităților și exigențelor sale, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

Art.10 Imobilul are taxe și impozitele, precum și datorile la întreținere achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. _____ din data de _____, eliberat de Primăria Municipiului Vulcan - Serviciul de Impozite și Taxe Locale.

Art.17 Contractul încetează de drept dacă în termen de 60 de zile de la data decesului titularului de contract, persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat preluarea locuinței și implicit a ratelor restante.

VII. ALTE CLAUSE

Art.16 Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract, inclusiv cele pentru înscrierea prezentului contract în cartea funciară, cele pentru obținerea raportului de evaluare sunt suportate de către cumpărător.

(1) Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în evidențele fiscale, și cele de publicitate imobiliară, respectiv în Cartea Funciară, pe cheltuielă proprie, dreptul de proprietate asupra locuinței identificate la art.1 și respectiv dreptul de folosință asupra terenului aferent locuinței.

Art.15

B. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art. 14 Vânzătorul are obligația de predare a bunului imobil, prin proces -verbal de predare - primire.

Art.13 Vânzătorul își dă acordul expres ca în baza contractului de vânzare - cumpărare, să se înregistreze, în favoarea cumpărătorului, dreptul de proprietate în CF-ul localității Vulcan a imobilului care face obiectul prezentului contract.

A. OBLIGAȚIILE VANZATORULUI

VI. OBLIGAȚIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

Art.12 Pentru imobilul menționat la art. 1 s-a întocmit certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. din data de, certificat întocmit de inginer auditor energetic, conform căruia imobilul este clasificat în clasa energetică

Art.11 Vânzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute de art.292 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu este în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectare, este în administrarea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmărit de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

Art.18 Forța majoră exonerează de răspunderea contractuală partea care o invocă în condițiile legii.

Art.19 (1) Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă.

(2) În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente de pe raza Municipiului Vulcan.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi în 4 (patru) exemplare originale.

VÂNZĂTOR

MUNICIPIUL VULCAN, prin

PRIMAR,

CRISTIAN-ION MERȘANU

VIZA CFP,

DIRECTOR EXECUTIV

Leonte Luminița

DIRECTOR EXECUTIV

Popa Cristian

ȘEF SERVICIU – APL JURIDIC

Velea Gabriel

ÎNTOCMIT

Abugararah Florentina

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER ANGHEL DĂNUȚ

CONTRASEMNEAZĂ: SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA