



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VULCAN

ROMÂNIA, Județul HUNEDOARA, Municipiul VULCAN, 336200, Bulevardul Mihai Viteazu Nr.31
Telefon: +40254570340; +40254570011, Mobil: +40372733044, Fax: +40254571910
web: www.e-vulcan.ro, E – mail: primvulcan@yahoo.com, cod fiscal 4375267



HOTĂRÂRE NR. 287 /2022

privind aprobarea vânzării imobilului – apartament situat în Mun. Vulcan, str. Aleea Lăcrămioarelor, nr. 5, bl. 32, sc. 1, ap. 11, jud. Hunedoara domnului Popescu Andrei-Daniel

Consiliul Local al Municipiului Vulcan, întrunit în ședința ordinară din data de 24.11.2022;

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 277/1/11/16.11.2022 și Referatul de aprobare nr. 277/1/12/16.11.2022 întocmit de către Primarul Municipiului Vulcan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea vânzării imobilului – apartament situat în Mun. Vulcan, str. Aleea Lăcrămioarelor, nr. 5, bl. 32, sc. 1, ap. 11, jud. Hunedoara domnului Popescu Andrei-Daniel;

Având în vedere Raportul nr. 276/1/13/16.11.2022 al Serviciului ADPP din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Vulcan;

În baza avizului Comisiei de specialitate „Activități economico-financiare și agricultură”, înregistrat sub nr. 291/1/14/24.11.2022 a Consiliului local Vulcan;

Având în vedere cererea domnului Popescu Andrei-Daniel, înregistrată la Primăria Mun. Vulcan sub nr. 42405/19.09.2022 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 – apartament situat în Municipiul Vulcan, str. Aleea Lăcrămioarelor, nr. 5, bl. 32, sc. 1, ap. 11, jud. Hunedoara, înscris în CF 1091 Vulcan, nr. top. 3660/1/20, în suprafață utilă de 59,59 mp și suprafață desfășurată de 71,51, către actualul titular al contractului de închiriere domnul Popescu Andrei - Daniel la pretul de 14.321 lei (fără T.V.A), stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de P.F.A Herbei Roxana-Claudia.

(2) Vânzarea locuinței se face cu plata prețului integral, achitat la data încheierii contractului.

Art.2 Se aprobă Raportul de evaluare, întocmit de către P.F.A Herbei Roxana-Claudia , privind evaluarea imobilului – apartament, situat în Mun. Vulcan, str. Aleea Lăcrămioarelor, nr. 5, bl. 32, sc. 1, ap. 11, jud. Hunedoara, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

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

Art.4 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Serviciul A.D.P.P, Direcția Economică, 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, Serviciului ADPP, Direcției Economice, APL Juridic, Serviciul Impozite și Taxe Locale și se aduce la cunoștință publică.

Municipiul Vulcan, 24.11.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER MICLEA ROMEO-HORAȚIU



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

Această hotărâre fost adoptată cu următoarele voturi:
Total consilieri locali:19
Prezenți :17
Pentru :17
Împotrivă: 0
Abțineri : 0

ANEXA 1
la H.C.L nr. 287/2022

Raport de evaluare,

privind evaluarea imobilului –apartament , situat în Mun. Vulcan, str. Alea Lăcrămioarelor, nr. 5, bl.
32, sc. 1, ap. 11, jud. Hunedoara

Prezenta anexă conține 25 file

Municipiul Vulcan, 24.11.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER MICLEA ROMEO-HORAȚIU



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP APARTAMENT

1.	EVALUATOR	Dr. Ing. HERBEI ROXANA CLAUDIA – Autorizație nr. 16906
	Firma	▪ PFA HERBEI ROXANA CLAUDIA Telefon: 0726291092
2.	CLIENT	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN CHIRIAS: POPESCU ANDREI DANIEL
	Adresa	▪ Localitate: VULCAN ▪ Județul: HUNEDOARA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din: CONSTRUCTII: APARTAMENT situat intr-un bloc de locuinte: Su = 59,59 mp; Sd = 71,51 mp
	Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN
	Adresa proprietății	▪ Localitate: VULCAN, Județul HUNEDOARA ▪ Str. Alea Lacramioarelor, nr. 5, bl. 32, sc. 1, ap. 11

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT	14.321 RON (2.904 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR
HERBEI ROXANA CLAUDIA
Autorizația nr. 16906
Expert evaluator proprietăți imobiliare
Membru al ANEVAR



0726 617 089 - matasa
plata integrala

5.	BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piață
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare pentru vanzare
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	20.09.2022
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4,9313 RON
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Imobilul este inregistrat in CF.
7.	SITUATIA ACTUALA A IMOBILULUI	Ocupat de chirias
8.	ZONA DE AMPLASARE	Zona periferica
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	- Auto: Str. Al. Lacramioarelor - Feroviar: da. - Calitatea rețelelor de transport: asfaltat.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Municipiu. In zona se afla - Rețea de transport in comun in apropiere. - Unitati comerciale in apropiere: magazine. - Unitati de invatamant (Scoli generale, Grădinițe). - Unitati medicale: cabinete medicale individuale. - Unitati administrative: primarie.
	UTILITATI EDILITARE	- Rețea urbana de energie electrica: existenta - Rețea urbana de apa: existenta - Rețea urbana de telefonie: existenta - Rețea urbana de gaz: existenta
	9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	AMBIENT	Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona periferica a municipiului, amplasare favorabila. Dotări si rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare medie. Ambient civilizat.
10	DESCRIEREA CONSTRUCTIEI	
	BILANTUL DE SUPRAFATA	Proprietate compusa din: CONSTRUCTII: APARTAMENT situat intr-un bloc de locuinte: Su = 59,59 mp; Sd = 71,51 mp
	DESCRIERE CONSTRUCTIE	- Data pif: 1960. - Fundație din beton. Zidărie din beton. - Acoperiș tip sarpana. - Tamplarie exterioara – lemn. Tamplarie interioara – lemn. Usa intrare lemn. - Zugraveli – exterioare – driscuita, interioare: var. Pardoseli interioare: mozaic si parchet. Utilitati: apa, canalizare, energie electrica. Incalzirea: nu exista.
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCTIILE	- Utilități insuficiente. Încălzirea centrala NU EXISTA. - Starea construcțiilor este satisfacatoare.

11	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piața proprietăților imobiliare tip construcții – apartamente.
	NATURA ZONEI	▪ Zona rezidențială. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare. ▪ Din punct de vedere economic: zona în stagnare.
	OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE ▪ Ofertele sunt mai multe decât cererile pentru construcții. ▪ Piața imobiliară este pasivă.
	CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE REZULTA: posibilitatea scăderii prețurilor.

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2022	▪ SEV 100 – Cadru general (IVS) ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS101) ▪ SEV 102 – Implementare (IVS101) ▪ SEV 103 – Raportare (IVS103) ▪ SEV 310 – Evaluări ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire ▪ SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri ▪ SEV 310 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor ▪ SEV 310 – Valoarea investiției individuale

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară rezidențială**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este permisibilă legal;**
- **îndeplinește condiția de fizic posibilă.**
- **este fezabilă financiar.**

este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

13. A) ABORDAREA PRIN COST

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	APARTAMENT								
Amplasament	Vulcan, str. Aleea Lacramioarelor, nr. 5, bl. 32, sc. 1, ap. 11, jud. Hunedoara								
Data PIF	1960								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	Constructie								
Regim de inaltime	P+2								
Arie utila (Au) mp	59.59								
Aria desfasurata (Ad) mp	71.51								
Aria construita (Ac) mp	71.51								
Inaltime medie (m)	2.5								
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative								
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 124					Val. de inlocuire	665	lei/mp Ad	
	Constructii					lei/mp Ad	578	87%	
Estimarea costului	Instalatii Electrice					lei/mp Ad	22	3%	
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare					lei/mp Ad	65	10%	
	Incalzire centrala					lei/mp Ad	0	0%	
	Total					lei/mp Ad	665	100%	
	Corectii								
	- soba					lei/mp Ad	0		
	- finisaje superioare					lei/mp Ad	0		
	- incalzire cu centrala termica					lei/mp Ad	0		
	- uscatorie					lei/mp Ad	0		
	Pret barem (Pb)					lei/mp Ad	665		
Determinarea costului de	$CIB = Pb \times Ad \times K1 \times K2 \times (1-19/100)$								
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la 2022						35,297		
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro						1		
	CIB (lei)					135,958	CIB/mp(lei)		1,901
	CIB (euro)					27,570	CIB/mp(euro)		386
Estimarea	Rezistenta			Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii	Uzura fizica
deprecierilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	40	50	25	50	17	70	18	70	57
	Depreciere fizica				57	77,496			
	Depreciere functionala				40	23,385			
	Depreciere externa				60	21,046			
	Total deprecieri					121,997			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN= CIB - deprecieri					CIN	CIN/mp		
inlocuire net (CIN)	CIN (lei)					13,961	195		
	CIN (euro)					2,831	40		
Valoarea constructiei (lei)						14,000			
Valoarea constructiei (euro)						2,839			
Curs euro	4.9313								



VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN COST	
APARTAMENT	14.000 RON (2.839 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

13. B) ABORDAREA PRIN PIATA

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (RON)	?	61,641	29,588	36,985
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru tip tranzacție		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Preț ajustat (EURO)		55,477	26,629	33,286
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (RON)		55,477	26,629	33,286
Condiții de finanțare	La piață	La piața	La piața	La piață
Ajustare pentru finanțare		0	0	0
Preț ajustat (RON)		55,477	26,629	33,286
Condiții de piață		Sep-22	Sep-22	Sep-22
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Preț ajustat (RON)		55,477	26,629	33,286
Localizare	str. Al. Lacramioarelor	str Traian	str. St. O. Iosif	str. St. O. Iosif
Ajustare (%)		-30%	-10%	-10%
Preț ajustat (RON)		38,834	23,966	29,958
Vechime (ani)	59	50	60	60
Ajustare pentru vechime (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru vechime (RON)		0	0	0
Preț ajustat (RON)		38,834	23,966	29,958
Suprafata utila (mp)	60	50	40	50
diferența suprafață		9.59	19.59	9.59
Ajustare pentru dimensiunile construcției (RON)		5,845	11,940	5,845
Preț ajustat (RON)		44,679	35,906	35,803
Finisaje	inferioare	superioare	superioare	superioare
Ajustare (RON)		-70%	-60%	-60%
Preț ajustat (RON)		13,404	14,363	14,321
Ajustare totală netă (RON)		-42,073	-12,267	-18,965
Ajustare totală netă (%)		-68%	-41%	-51%
Ajustare totală brută (RON)		53,764	36,147	30,666
Ajustare totală brută (%)		87%	122%	83%
VALOARE PROPUȘĂ - RON	14,321			
VALOARE PROPUȘĂ - EURO	2,904 €			
Curs euro	4.9313			

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT	14.321 RON (2.904 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	



14. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și neadecvare.

Abordarea prin costul de înlocuire net

Metoda are în vedere stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase (funcție de gradul de depreciere) corespunzător lunii SEPTEMBRIE 2022 cu parcurgerea următoarelor etape:

- a) Determinarea valorii de reconstrucție pentru clădire.
- b) Estimarea depreciilor cumulate.
- c) Determinarea valorii reactualizării rămase prin aplicarea depreciilor la valoarea de reconstrucție.

Evaluarea s-a realizat pe baza Cataloagelor de reevaluare- editia 1964

S-au parcurs etapele:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție la nivelul prețurilor la nivel : 01.01.1965.
2. Actualizarea valorii de înlocuire la prețul zilei cu ajutorul coeficienților de indexare elaborati de MLPTL.
3. Determinarea gradului de uzură orientativă pe baza Normativului P135/1999 și punerea acestora în concordanță cu realitatea din teren și stabilirea valorii rămase.

Valoarea de reconstrucție; - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie sau o replică a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectura, planuri de calitate și manopera, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze, **fizice, functionale** sau **externe**. Estimarea deprecierei în prezentul raport de evaluare s-a efectuat prin metoda bazată pe durata de viață economică.

Principalele tipuri de depreciere pentru această metodă sunt:

- **Uzura fizică:** care are două componente - uzura fizică reală și uzura fizică recuperabilă.

- **Neadekvarea functională** - este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau a instalațiilor și echipamentelor atasate.
- **Deprecierea din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare (modificarea cererii, condiții de urbanism, etc).

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări

specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
10. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
12. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

14.3. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA 1: oferte;
 - pentru COMPARABILA 2: oferte;
 - pentru COMPARABILA 3: oferte.
- SURSE: Site-urile agențiilor imobiliare.

15. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care il semnez a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmățiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR
APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU
DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT	14.321 RON (2.904 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

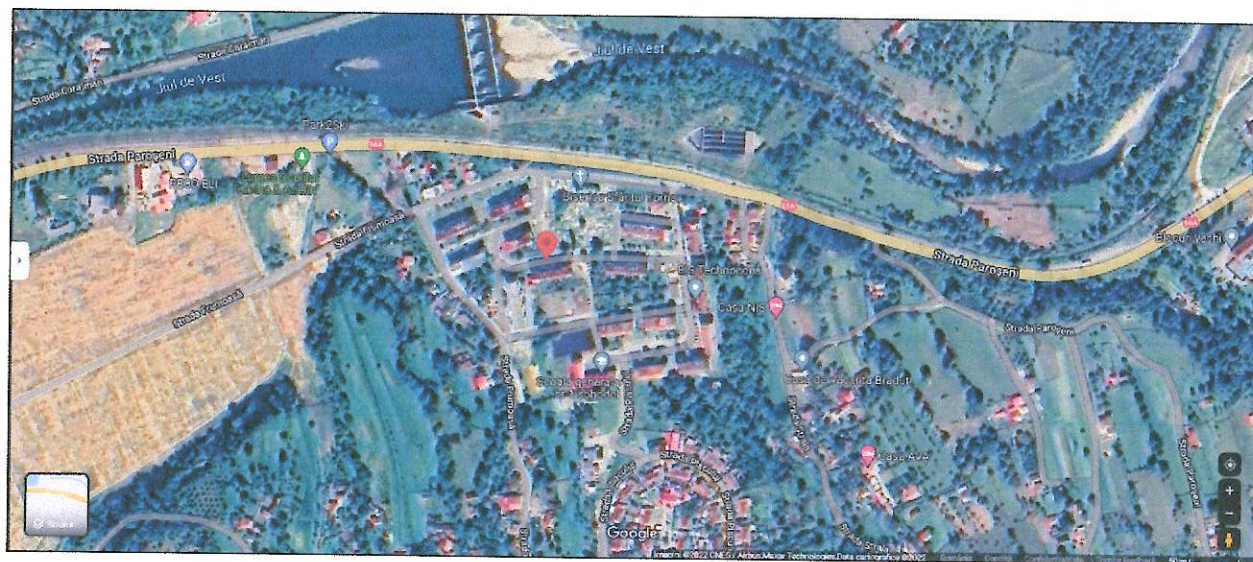
Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

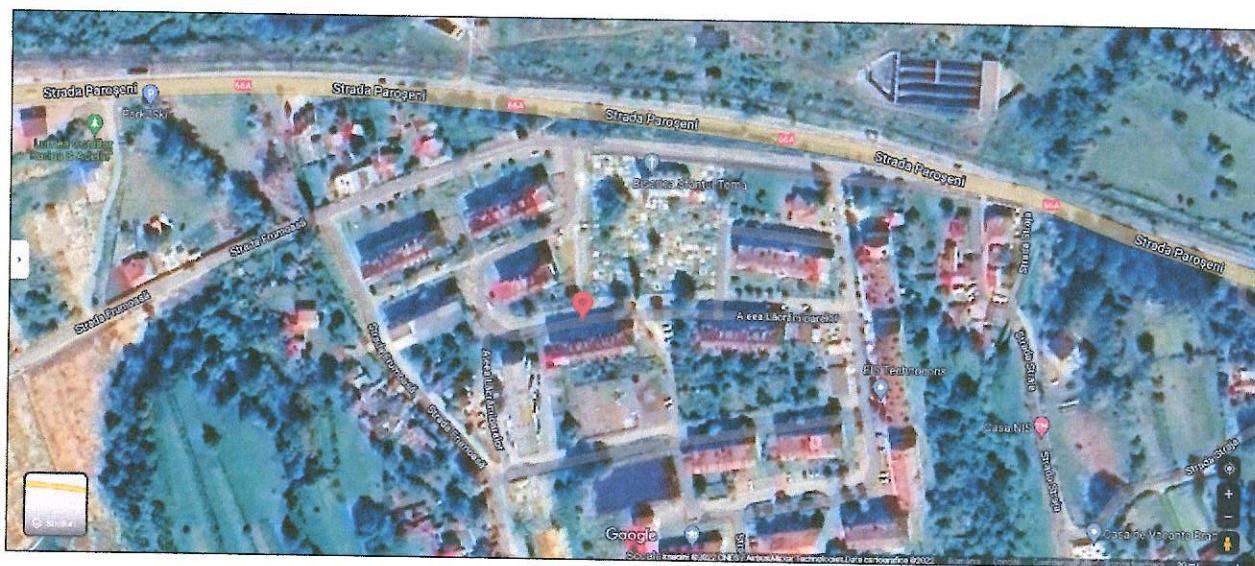
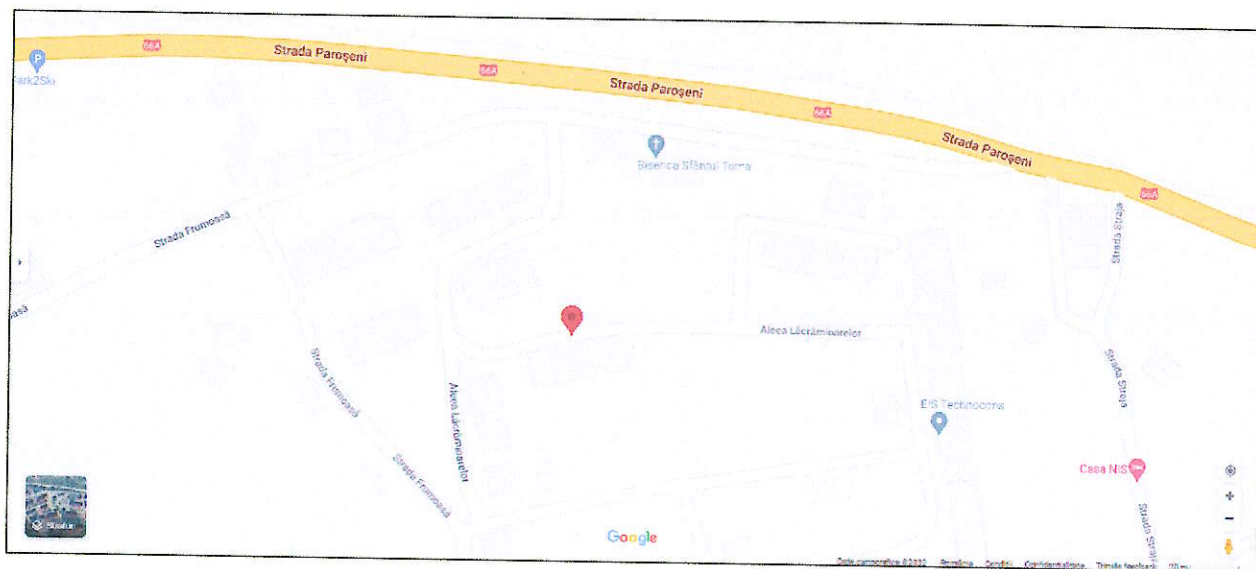
Membru al ANEVAR



INCADRARE IN ZONA



PLAN DE SITUATIE



POZE IMOBIL

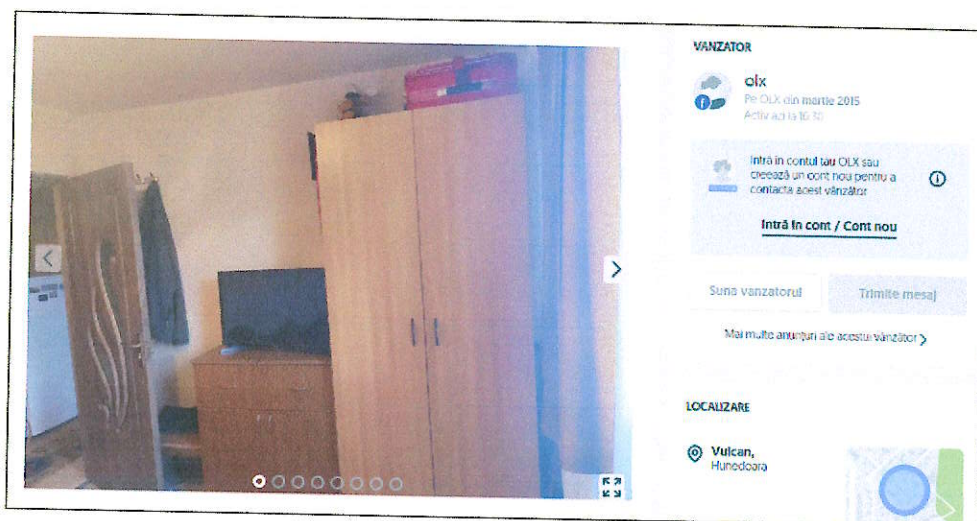




COMPARABILE DE PIATA

COMPARABILA A

<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-cu-2-camere-IDfIpuB.html>



Postat 24 iulie 2022

Apartament cu 2 camere

12 500 €

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Compartimentare: Decomandat Suprafata utila: 50 m²

An constructie: inainte de 1977 Etaj: 6

DESCRIERE

Vând apartament cu 2 camere .
Pe Str.Traian BL A4 etj 6.
Apartamentul se vinde mobilat și utilat
Are următoarele îmbunătățiri :
Geamuri de termopan + plus Teresa de termopan
Parchet laminat schimbat
Si ușile din interior
Pentru mai multe detalii în privat sau la telefon .

ID: 232229469 Vizualizări: 4796 [Raportează](#)



COMPARABILA B

<https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-apartament-doua-camere-IDgjNhy.html>



VANZATOR

cb6274004
Pe OLX din luna 2022
Activat la 18.10

[Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător](#)

[Intră în cont / Cont nou](#)

[Sună vânzătorul](#) [Trimite mesaj](#)

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALIZARE

Vulcan, Hunedoara

Vânzare- Apartament două camere.

6 000 € Prețul e negociabil

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizică

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 40 m²

An constructie: 1977 - 1990

Etaj: 5

DESCRIERE

Apartament 2 camere, în zona Ștefan. Octavian. Iosif. Compartimentarea interioară este de tip decomandat.

Apartamentul este situat la etajul 5/10

Suprafata utila a apartamentului este de 40 mp. Imobilul în care este amplasat apartamentul este un bloc de 10 etaje.

Utilitati: curent, apa, gaz, internet prin cablu, wireless.

- 2 camere;

- 1 bucatarie;

- 1 baie;

- 1 hol;

Mai beneficiați și de 1 balcon închis;

- parchet.

- termopane.

- uși interioare din lemn;

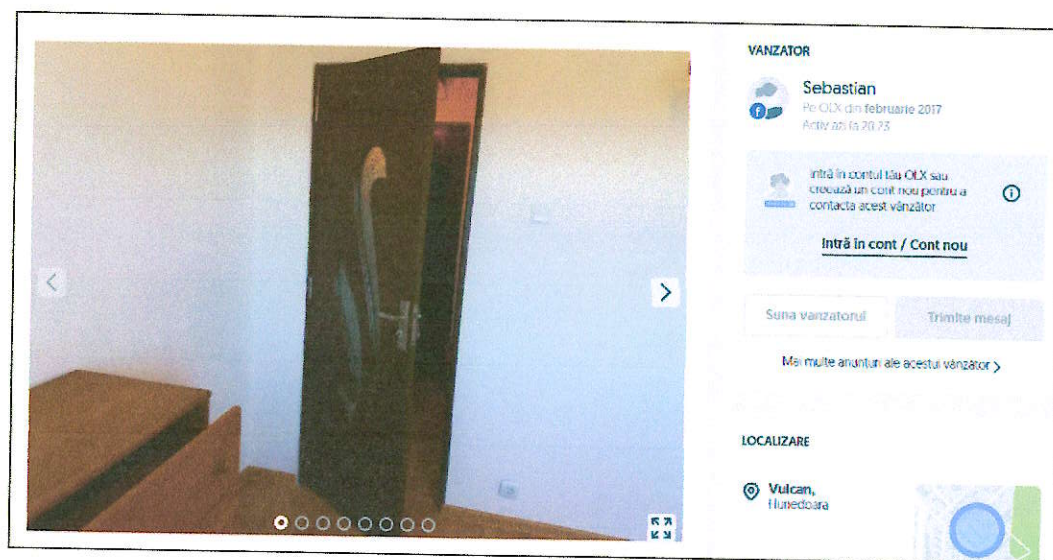
- usa metalica la intrare;

- falanta si gresie



COMPARABILA C

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-2-camere-complet-renovat-IDfHuzD.html>



Postat 16 iulie 2022

Vând apartament 2 camere complet renovat

7 500 €

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Compartimentare: Decomandat Suprafata utila: 50 m² An constructie: 1977 – 1990

Etaj: 3

DESCRIERE

Vând apartament 2 camere complet renovat, nelocuit, in cartier Dalas, Vulcan, pe strada St. O. Iosif, nr.3 bl.7 sc.2 et.3/9

ID: 232010673 Vizualizări: 5982 [Raportează](#)



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru locuințele din fondul locativ
Nr. 693/23270/13.04.2021

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

și
D^{na} POPESCU ANDREI - DANIEL, cu domiciliul în municipiul Vulcan, str. Aleea
Salcărilor, nr.7, bl. N1, sc. 1, ap. 9, legitimat cu C.I. seria HD, nr. 745294 eliberată de
SPC LEP Vulcan, la data de 22.01.2015, având CNP 1940326203822, nr. telefon -, în calitate de
chiriaș (locatar), pe de altă parte, care în baza repartiției nr.36054, din data de 03.07.2019
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 (locator), închiriază, iar al doilea, în calitate de
chiriaș (locatar), ia cu chirie locuința din localitatea Vulcan, str. Aleea Lăcrămioarelor, nr.5, bl.
32, sc. 1, et., ap. 11, județul Hunedoara, în suprafață totală de 59,59 mp, compusă din 2
camere în suprafață de 38,67 mp (suprafață locuibilă), dependințe în suprafață de 16,04 mp și
alte dependințe în suprafață de 4,88 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 chiriaș (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 01.05.2021, până la
data de 01.05.2023.

Art. 5 (1) La expirarea termenului, contractul poate fi reînnoit la solicitarea chiriașului
(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 chiriaș cu cel puțin 30 de
zile înainte de expirarea contractului.

(3) Pentru reînnoirea contractului, chiriașul (locatarul) va depune o cerere însoțită de
documentele solicitate de proprietar (locator)/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
împune.

(4) În cazul în care părțile nu convin prelungirea contractului de închiriere, chiriașul
(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
(locator)/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 97.1834 lei, calculată în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Vulcan nr.

(2) Modalitatea de stabilire a chiriei și cuantumul chiriei se va calcula conform legislației în vigoare.

(3) - Plata chiriei se suportă de către chiriaș (locatar).

Art. 8 - (1) Chiria se datorează începând cu data de 01.05.2021 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 RO91TREZ36821300250XXXXX deschis la Trezoreria Petrosani, 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 neplată 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 neplată, se va proceda la executarea silită, iar chiriașul (locatarul) va fi obligat să achite atât chiria restantă, cât și dobânda și cheltuielile ocazionate de executare.

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

Art. 12 - Proprietarul (locatorul)/administratorul se obligă:

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 obligă:

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;

și toate facturile și nu există datorii cât și o declarație scrisă că va achita toate facturile la scadență până în momentul încheierii contractului de închiriere.

Capitolul IV. Nulitatea și rezilierea contractului

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

1) obligă chiriașul (locatarul) să recupereze sau să plătească în avans proprietarul (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 aferente lor sau au înstrăinat părți ale acestora, fără ca acestea să fie remediate pe cheltuiala lor în termen de 15 de zile calendaristice de la constatare;

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 colocatarilor 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, constatată 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 cuantumul 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:

7. să efectueze lucrările de întreținere, de reparatii sau de înlocuire a componentelor de construcții și instalații din locuința închiriată;

8. să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din locuința închiriată, cu excepția cazurilor în care acestea sunt necesare pentru asigurarea siguranței în interiorul clădirii, dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate; cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au cauzat sau folosit în mod neadecvat elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

9. să suporte pagubele produse, locuinței precum și terțelor din orice cauze împătunite, chiriașilor sau celor care au acces în locuința închiriată;

10. să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la parțile 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 nulității contractului de închiriere, conform capitolului II;

12. să comunice în termen de 30 de zile proprietarului (locatarului)/administratorului, necesitatea înlocuirii titlului contractului de închiriere cu un alt membru al familiei dintr-un cuprins 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 preluare-reluare întocmit la preluarea locuinței, în stare de funcționare;

15. să respecte regulile de conviețuire în comun, în situația unui conflict între chiriași, generat de relațiile existente între aceștia; chiriașii se vor adresa pentru soluționare, Primăriei Municipiului Vulcan și/sau instanțelor 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, munii, 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 contractelor;

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 neplătă 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 Chiriașului - pct. 1-26, contractul de închiriere se reziliază deplin 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 neplătă cheltuielilor de administrare și a cheltuielilor de întreținere.

(2) Chiriașul (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 cereri și adeverințe eliberate de furnizorii de utilități publice (apă, gaz, curent, gună, chirie) din care să rezulte că sunt achitate la

Anexa nr. 1
parte integrantă a contractului de închiriere
NR. 693/23278 din 13.04.2021

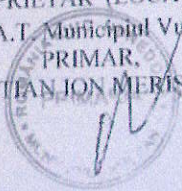
FISA SUPRAFEȚEI LOCATIVE
A apartamentului d-lui Popescu Andrei - Daniel
A. DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ

Nr. Crt.	Denumirea încăperii	S. locuibilă	S. dependențe	Suprafața mp	În folosință	
					Exclusivă	Comună
1	cameră	x		38,67		
2	cameră	x				
3	bucătărie		x	16,04		
4	baie		x			
5	hol		x			
6	Alte dependențe		x	4,88		
7	Grădina /Curte					

Fisa de calcul a chiriei

Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafață (mp)	Tarif (lei /mp)	Suma (lei)
a) Suprafață locuibilă	38,67	2,10	81,207
b) Suprafață dependențe (antreu, tindă , veranda, culoarului , bucătăriei , chicinei, oficiului, debaralei , cămării, camerei de baie , WC)	16,04	0,85	13,634
c) Alte dependențe	4,88	0,48	2,3424
d) Grădina / Curte	-	-	-
Total (a+b+c+d)			97,1834

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



CHIRIAȘ (LOCATAR),
POPESCU ANDREI - DANIEL

Popescu

27.07.2021-modificare anexă

Anexa nr. 2
parte integrantă a contractului de închiriere
NR. 693/23270 din 13.04.2021

**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	POPESCU ANDREI - DANIEL	1940326203822	titular
2	POPESCU ANDREEA	2990904170055	soția
3	POPESCU MARIA - RAMONA	6021123203823	membru

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



CHIRIAȘ (LOCATAR),
POPESCU ANDREI - DANIEL

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPARARE

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 posesor al C.I. seria nr. eliberat(ă) de, titular al contractului de închiriere nr. din, emis de Primăria Municipiului Vulcan, în 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, compus 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 transmit următoarele:

a) dreptul de proprietate asupra cotei indivize, din părțile de folosință comună ale blocului, precum și asupra instalațiilor și dotărilor care, prin natura și destinația lor, nu se pot folosi decât în comun;

b) dreptul de folosință, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren aferentă apartamentului din terenul în suprafață de mp, pe care este construit blocul de locuințe.

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 TVA)

(2) Cumpărătorul declară că a achitat integral, prețul de vânzare al locuinței, în suma de lei, conform chitanței nr. / emisă de

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art.6 Transmiterea de drept și de fapt se face începând cu data semnării și înregistrării prezentului contract.

Art.7 De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra 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 cunostinta despre starea locuintei care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzand necesitatilor si exigentelor sale, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

Art.10 Imobilul are taxele și impozitele, precum și datoriile la întreținere achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr..... din data de, eliberat de Primăria Municipiului Vulcan - Direcția de Impozite și Taxe.

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 afecțiune, 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 urmăriri 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.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

VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI SI ALE CUMPĂRĂTORULUI

A. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

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.

Art.14 Vânzătorul are obligația de predare a bunul imobil, în baza unui proces - verbal de predare - primire;

B. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art.15 La data autentificării prezentului contract, cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în evidențele fiscale și de publicitate imobiliară, respectiv în Cartea Funciară, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuintei identificata la art.1 și respectiv dreptul de folosință asupra terenului aferent locuinței .

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

VII. ALTE CLAUZE

Art. 17 Forța majoră exonerează de răspunderea contractuală partea care o invocă în condițiile legii.

Art.18(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 soluținare instanței judecătorești competente de pe raza Municipiului Vulcan.

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

VÂNZĂTOR
MUNICIPIUL VULCAN, prin
PRIMAR,
CRISTIAN-ION MERIȘANU

CUMPĂRĂTOR,

VIZA CFP,
DIRECTOR EXECUTIV
Leonte Luminita

ȘEF SERVICIU A.D.P.P.
Constantin Postolache

ȘEF SERVICIU – APL JURIDIC
Velea Gabriel

ÎNTOCMIT
Abugararah Florentina

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER MICLEA ROMEO-HORAȚIU



CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA