

HOTĂRÂRE NR. 68 /2022

privind aprobarea vânzării imobilului – apartament situat în Mun. Vulcan, b-dul Mihai Viteazu, nr. 26, bl. 18, sc. 4, ap. 46, jud. Hunedoara domnului Ștolea Nicolae-Cristian

Consiliul Local al Municipiului Vulcan, întrunit în ședința ordinară din data de 24.02.2022;

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 59/1/11/17.02.2022 și Referatul de aprobare nr. 59/1/12/17.02.2022 întocmit de către Primarul Municipiului Vulcan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea vânzării imobilului – apartament situat în Mun. Vulcan, b-dul Mihai Viteazu, nr. 26, bl. 18, sc. 4, ap. 46, jud. Hunedoara domnului Ștolea Nicolae-Cristian ;

Având în vedere Raportul nr. 60/1/13/17.02.2022 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. 67/1/14/17.02.2022 a Consiliului local Vulcan;

Având în vedere cererea domnului Ștolea Nicolae-Cristian, înregistrată la Primăria Mun. Vulcan sub nr. 9265/05.01.2022 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, b-dul Mihai Viteazu, nr. 26, bl. 18, sc. 4, ap. 46, jud. Hunedoara, înscris în CF 60428-c1 Vulcan, nr. top. 1151/1/52/18 , în suprafață utilă de 63,34 mp și suprafață desfășurată de 76,01 mp, către actualul titular al contractului de închiriere domnului Ștolea Nicolae-Cristian la prețul de 18.205 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 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 Herbei Roxana-Claudia, privind evaluarea imobilului –apartament, situat în Mun. Vulcan, b-dul Mihai Viteazu, nr. 26, bl. 18, sc. 4, ap. 46, 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, 24.02.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER ANGHEL DĂNUȚ



CONTRASEMNEAZĂ: SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA



Această hotărâre fost adoptată în ședință ordinară în data de 24.02.2022, cu următoarele voturi:

Total consilieri locali:19

Prezenți : 17

Pentru : 17

Împotrivă: 0

Abțineri: 0

RAPORT DE EVALUARE

privind evaluarea imobilului –apartament , situat în Mun. Vulcan, b-dul Mihai Viteazu, nr. 26, bl. 18,
sc. 4, ap. 46, jud. Hunedoara

Prezenta anexă conține 26 file

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER ANGHEL DĂNUT



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: STOLEA NICOLAE CRISTIAN
	Adresa	▪ Localitate: VULCAN ▪ Județul HUNEDOARA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din: CONSTRUCTII: APARTAMENT situat intr-un bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4 Su = 63,34 mp; Sd = 76,01 mp
	Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN
	Adresa proprietății	▪ Localitate: VULCAN, Județul HUNEDOARA ▪ Str. B-dul M. Viteazu, nr. 26, bl. 18, sc. 4, ap. 46

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT	18.205 RON (3.680 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membru al ANEVAR



5.	BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piață
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare pentru vanzare
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	01.02.2022
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4,9464 RON
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Imobilul este inscris in CF.
7.	SITUATIA ACTUALA A IMOBILULUI	Ocupat de chirias
8.	ZONA DE AMPLASARE	Zona centrala
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	- Auto: B-dul M. Viteazu - Feroviar: da. - Calitatea rețelilor 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 centrala 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 cu regim de inaltime P+4 Su = 63,34 mp; Sd = 76,01 mp
	DESCRIERE CONSTRUCTIE	- Data pif: 1978. - Fundație din beton. Zidărie din beton si BCA. - Acoperiș tip terasă. - Tamplarie exterioara – lemn. Tamplarie interioara – lemn. Usa intrare lemn. - Zugraveli – exterioare – driscuita, interioare: var. Pardoseli interioare: mozaic si beton. Utilitati: apa, canalizare, energie electrica. Incalzirea: nu exista.
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCTIILE	- Utilități suficiente. Încălzirea centrala NU EXISTA. - Starea construcțiilor este buna.

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 ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ 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 220 – Mașini, echipamente și instalații ▪ GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

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						Denumire incaperi	Su	
Amplasament	Vulcan, B-dul M. Viteazu, nr. 26, bl. 18, sc. 4, ap. 46, jud. Hunedoara						camere	38.6	
Data PIF	1978						dependinte	20.91	
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	Constructie								
Regim de inaltime	P+4								
Arie utila (Au) mp	63.34								
Aria desfasurata (Ad) mp	76.01								
Aria construita (Ac) mp	76.01								
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 13				Val. de inlocuire	2689.83	lei/mp Ad		
	Constructii				lei/mp Ad	2299	85%		
Estimarea costului	Instalatii Electrice				lei/mp Ad	91.96	3%		
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare				lei/mp Ad	298.87	11%		
	Incalzire centrala				lei/mp Ad	0	0%		
	Total				lei/mp Ad	2689.83	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	2,690			
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)								
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la 2021					1.00			
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro					1.00			
	CIB (lei)				204,449	CIB/mp(lei)		2,690	
	CIB (euro)				41,333	CIB/mp(euro)		544	
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
deprecierilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	40	50	25	50	17	60	18	60	53.5
	Depreciere fizica				54	109,380			
	Depreciere functionala				50	47,534			
	Depreciere externa				60	28,521			
	Total depreciere					185,495			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN=CIB - depreciari				CIN	CIN/mp			
inlocuire net (CIN)	CIN (lei)				18,954	249			
	CIN (euro)				3,832	50			
Valoarea constructiei (lei)					19,000				
Valoarea constructiei (euro)					3,841				
Curs euro	4.9464								



VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN COST	
APARTAMENT	19.000 RON (3.841 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)	?	123,660	103,874	133,553
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru tip tranzacție		-5.00%	-5.00%	-5.00%
Preț ajustat (EURO)		117,477	98,681	126,875
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (RON)		117,477	98,681	126,875
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0	0	0
Preț ajustat (RON)		117,477	98,681	126,875
Condiții de piață		Feb-22	Feb-22	Feb-22
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Preț ajustat (RON)		117,477	98,681	126,875
Localizare	b-dul M. Viteazu	mai favorabila	mai favorabila	mai favorabil
Ajustare (%)		-40%	-30%	-50%
Preț ajustat (RON)		70,486	69,076	63,438
Vechime (ani)	41	59	40	40
Ajustare pentru vechime (%)		-5%	-10%	-10%
Ajustare pentru vechime (RON)		-3,524	-6,908	-6,344
Preț ajustat (RON)		66,962	62,169	57,094
Suprafata utila (mp)	63	75	80	35
diferenta suprafata		-11.66	-16.66	28.34
Ajustare pentru dimensiunile construcției (RON)		-7,107	-10,154	17,274
Preț ajustat (RON)		59,855	52,014	74,367
Finisaje	inferioare	superioare	superioare	superioare
Ajustare (RON)		-70%	-65%	-70%
Preț ajustat (RON)		17,956	18,205	22,310
Ajustare totală netă (RON)		-99,521	-80,476	-104,565
Ajustare totală netă (%)		-80%	-77%	-78%
Ajustare totală brută (RON)		99,521	80,476	139,112
Ajustare totală brută (%)		80%	77%	104%
VALOARE PROPUȘĂ - RON	18,205			
VALOARE PROPUȘĂ - EURO	3,680 €			
Curs euro	4.9464			

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT	18.205 RON (3.680 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 partile 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 FEBRUARIE 2022 cu parcurgerea următoarelor etape:

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

- **Neadecvarea functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau a instalatiilor si echipamentelor atasate.
- **Deprecierea din cauze externe** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare (modificarea cererii, conditii de urbanism, etc).

Abordarea prin piata

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 verificador, 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	18.205 RON (3.680 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

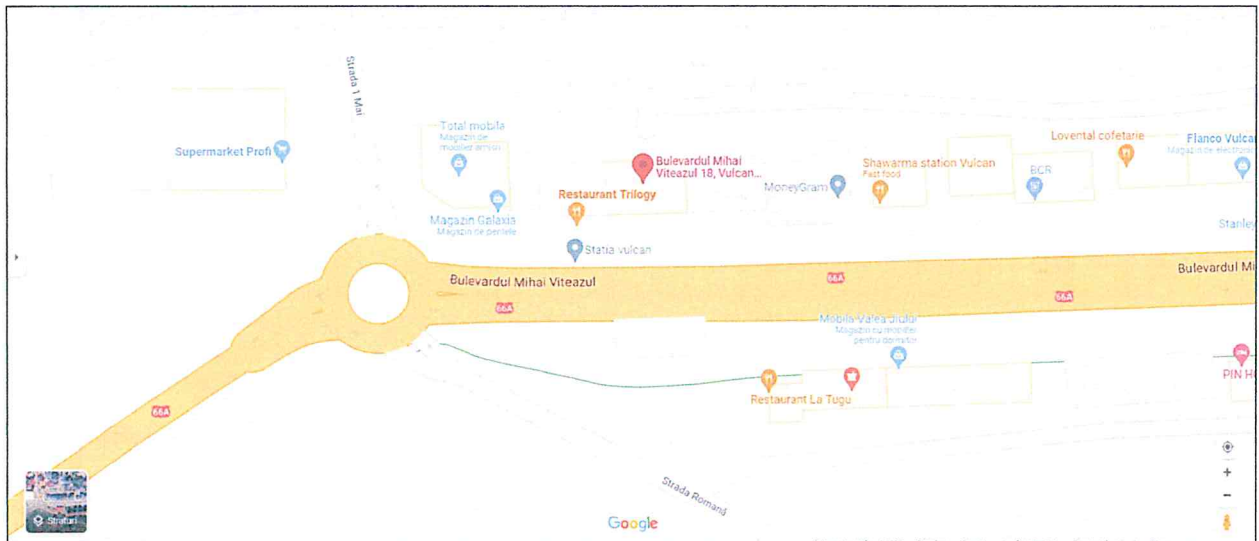
Membru al ANEVAR



INCADRARE IN ZONA



PLAN DE SITUATIE



COMPARABILE DE PIATA

COMPARABILA A

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-3-camere-IDeCMNY.html#a061ed4675>



Vanzator

 **IULIANA ROIBU**
Pe OLX din noiembrie 2012
Activat la 18:42

Mai multe anunturi ale acestui vânzător

 Întră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător 

[Întră în cont / Cont nou](#)

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

Localizare

 Vulcan, Hunedoara 

Postat azi la 17:23 

Vand apartament 3 camere

25 000 €

Prețul e negociabil

 RATA DE LA: 528 LEI

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafata utila: 75 m²

An constructie: 1977 - 1990

Etaj: Parter

Descriere

Apartamentul se vinde mobilat.
Dispune de centrala termica, geamuri termopan, usa metalică, izolat interior!
Merită vazut, zona foarte buna si liniștită.

ID: 216112778

Vizualizări: 3000

 Raportează



COMPARABILA B

<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-3-camere-de-vanzare-IDfdWIV.html#a061ed4675>



Vanzator

Florian
Pe OLX din aprilie 2018
Activat la 14:26

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

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

[Intră în cont / Cont nou](#)

Suna vânzătorul [Trimite mesaj](#)

Localizare

 **Vulcan,**
Hunedoara

Postat 24 ianuarie 2022 

Apartament 3 camere de vanzare

21 000 € Prețul e negociabil

 **RATA DE LA: 443 LEI**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Compartimentare: Decomandat

An constructie: inainte de 1977

Etaj: Parter

Descriere

Vând apartament 3 camere , 80 mp, decomandat, vedere pe 2 părți, în Vulcan. Apartamentul este pe Str. N. Titulescu , situat la parter înalt. Are centrală proprie pe gaz, geamuri termopan, are boxa la subsol. Este disponibil imediat.
Se vinde mobilat
Mai multe informații la tel 07*****93 Alecsandru

ID: 224965198 Vizualizări: 4026  [Raportează](#)



COMPARABILA C

<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-cu-3-camere-IDfpGf5.html#a061ed4675>



Vanzator

 **Rizoti Raluca**
Pe OLX din august 2017
Activă azi la 17:02

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

 Întră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător 

[Întră în cont / Cont nou](#)

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

Localizare

 Vulcan, Hunedoara

Postat 15 ianuarie 2022

Apartament cu 3 camere

27 000 €

 **RATA DE LA 570 LEI**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

[Persoana fizică](#) [Etaaj 5](#)

Descriere

Proprietar vând apartament cu 3 camere în blocul D6, Vulcan. Apartamentul este complet utilat și mobilat. Pentru mai multe detalii sunați la numărul de telefon.

ID: 227765623 Vizualizări: 3161 [Raportează](#)



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru locuințele din fondul locativ
Nr. 703/25218/07.05.2021

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 MERISANU,

și

DI/Dna ȘTOLEA NICOLAE - CRISTIAN cu domiciliul în municipiul Vulcan, B-dul Mihai Viteazu, nr. 26, bl. 18, sc. 4, ap. 46, legitimat cu C.I. seria HD, nr. 842304 eliberată de SPCLEP Vulcan, la data de 02.03.2017, având CNP 1710224205758, nr. telefon 0721590294, în calitate de chiriaș (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 (locator), închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș (locatar), ia cu chirie locuința din localitatea Vulcan, B-dul Mihai Viteazu, nr. 26, bl. 18, sc. 4, ap. 46, județul Hunedoara, în suprafață totală de 63,34 mp, compusă din 3 camere în suprafață de 38,60 mp (suprafață locuibilă), dependințe în suprafață de 20,91 mp și alte dependințe în suprafața de 3,83 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 impune.

(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 **141,6457 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 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 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 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 (locatarul)/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;

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, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

9. să suporte pagubele produse locuinței precum și terților din orice cauze imputabile chiriașilor 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 (locatorului) /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 (locatorului)/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 (locatorului)/administratorului orice modificare intervenită în componența familiei, față de cum este prevăzută în Fișa locativă - **Anexa nr. 2**;

14. să predea proprietarului (locatorului)/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 chiriași, generat de relațiile existente între aceștia, chiriașii 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 (locatorului)/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 (locatorului)/administratorului;

23. să nu primească în spațiu alte persoane;

24. să permită accesul proprietarului (locatorului) /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 Chiriașului - pet. 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 chiriașului din locuință, cât și pentru neplată 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 cererii și adevăruri 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) obligă chiriașul (locatarul) să recupereze sau să plătească în avans proprietarului (locatorului)/administratorului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului (locatorului)/administratorului;

2) exonerează proprietarul (locatorului) 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 (locatorului)/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 colocalizatorilor 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 (locatorul)/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 (locatorul)/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 (locatorul)/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:

- 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.

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



CHIRIAȘ (LOCATAR),
ȘTOLEA NICOLAE - CRISTIAN

Anexa Nr. 3
parte integrantă a contractului de închiriere
NR. 703/25218 din 07.05.2021

**Proces verbal de predare - primire
a apartamentului d-lui ȘTOLEA NICOLAE - CRISTIAN**

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 ȘTOLEA NICOLAE - CRISTIAN, în calitate de chirias(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.

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



CHIRIAS (LOCATAR),
ȘTOLEA NICOLAE - CRISTIAN

Anexa nr. 1
parte integrantă a contractului de închiriere
NR. 703/25218 din 07.05.2021

FIȘA SUPRAFEȚEI LOCATIVE
A apartamentului d-lui ȘTOLEA NICOLAE - CRISTIAN
A. DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ

Nr. Crt.	Denumirea încăperii	S. locuibilă	S. dependințe	Suprafața mp	În folosință	
					Exclusivă	Comună
1	cameră					
2	cameră					
3	camră			38,60		
4	bucătărie			20,91		
5	baie					
6	hol					
7	Alte dependințe			3,83		
8	Grădina /Curte					

Fișa de calcul a chiriei

Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafață (mp)	Tarif (lei /mp)	Suma (lei)
a) Suprafață locuibilă	38,60	2,94	113,484
b) Suprafață dependințe (antreu, tindă , veranda, culoarului , bucătăriei , chicinei, oficiului, debaralei , cămării, camerei de baie , WC)	20,91	1,19	25,61475
c) Alte dependințe	3,83	0,67	2,54695
d) Grădina / Curte			
Total (a+b+c+d)		—	141,6457

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

CHIRIAȘ (LOCATAR),
ȘTOLEA NICOLAE -CRISTIAN



Anexa nr. 2
parte integrantă a contractului de închiriere
NR. 703/25218 din 07.05.2021

**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	ȘTOLEA NICOLAE - CRISTIAN	1710224205758	titular
2	ȘTOLEA FLORINA - DANIELA	2741103162145	soția

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



CHIRIAȘ (LOCATAR),
ȘTOLEA NICOLAE - CRISTIAN

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 _____ 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, 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 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 T.V.A.).

(2) Prețul locuinței se va achita în felul următor :

- 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 scadentă 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 cheltuiala 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 pretului 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 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 – Serviciul de Impozite și Taxe Locale.

Art.11 Vanzătorul, 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 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.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 VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

A. OBLIGAȚIILE VANZATORULUI

Art.13 Vanzătorul 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 Vanzătorul are obligația de predare a bunului imobil, prin proces -verbal de predare- primire.

B. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art.15

(1)Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în evidențele fiscale, și cele de publicitate imobiliară, respectiv în Cartea Funciara, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuinței identificate 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, cele pentru obținerea raportului de evaluare sunt suportate de către cumpărător.

VII. ALTE CLAUCZE

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.

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

CUMPĂRĂTOR,

MUNICIPIUL VULCAN , prin

**PRIMAR ,
CRISTIAN-ION MERIȘANU**

**VIZA CFP,
DIRECTOR EXECUTIV
Leonte Luminita
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**

