

## **HOTĂRÂRE NR. 74 /2022**

privind aprobarea vânzării imobilului – apartament situat în Mun. Vulcan, str. Alea Pajiștei, nr. 7, bl. A52, sc. 5, ap. 44, jud. Hunedoara domnului Varga Iosif

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

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 73/1/11/17.02.2022 și Referatul de aprobare nr. 73/1/12/17.02.2022 întocmit de către Primarul Municipiului Vulcan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea vânzării imobilului – apartament situat în Mun. Vulcan, str. Alea Pajiștei, nr. 7, bl. A52, sc. 5, ap. 44, jud. Hunedoara domnului Varga Iosif;

Având în vedere Raportul nr. 74/1/13/17.02.2022 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. 73/1/14/17.02.2022 a Consiliului local Vulcan;

Având în vedere cererea domnului Varga Iosif, înregistrată la Primăria Mun. Vulcan sub nr. 11386/19.01.2022 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, str. Alea Pajiștei, nr. 7, bl. A52, sc. 5, ap. 44, jud. Hunedoara, înscris în CF 1538 Vulcan, nr. top.1151/1/52/2/2, în suprafață utilă de 47,55 mp și suprafață desfășurată de 57,06 mp, către actualul titular al contractului de închiriere domnul Varga Iosif la prețul de 10.123 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 eșalonate 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, str. Alea Pajiștei, nr. 7, bl. A52, sc. 5, ap. 44, 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.

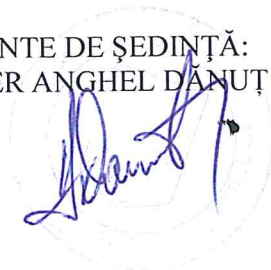
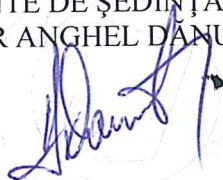
**Art.4** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Direcția A.D.P.P, Direcția Economică, Serviciul APL- Juridic și Serviciul Impozite și Taxe Locale.

**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

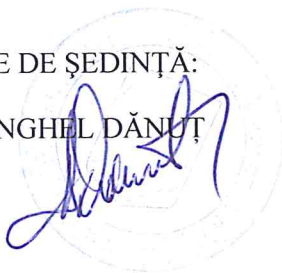
Abțineri: 0

**RAPORT DE EVALUARE**

privind evaluarea imobilului –apartament , situat în Mun. Vulcan, str. Aleea Pajiștei, nr. 7, bl. A52,  
sc. 5, ap. 44, jud. Hunedoara

Prezenta anexă conține 25 file

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:  
CONSILIER ANGHEL DĂNUȚ



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL

JR. ROGOBETE MIHAELA



# RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP APARTAMENT

|    |                                    |                                                                                                                                                                |
|----|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | <b>EVALUATOR</b>                   | Dr. Ing. HERBEI ROXANA CLAUDIA – Autorizatie nr. 16906                                                                                                         |
|    | Firma                              | ▪ PFA HERBEI ROXANA CLAUDIA    Telefon: 0726291092                                                                                                             |
| 2. | <b>CLIENT</b>                      | <b>PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN</b><br><b>CHIRIAS: VARGA IOSIF</b>                                                                                             |
|    | Adresa                             | ▪ Localitate: VULCAN<br>▪ Județul HUNEDOARA                                                                                                                    |
|    | <b>DESTINATARUL<br/>RAPORTULUI</b> | <b>PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN</b>                                                                                                                            |
| 3. | <b>PROPRIETATEA<br/>EVALUATA</b>   | Proprietate compusa din:<br><b>CONSTRUCTII: APARTAMENT situat intr-un bloc de<br/>locuinte cu regim de inaltime P+2</b><br><b>Su = 47,55 mp; Sd = 57,06 mp</b> |
|    | Proprietar                         | <b>PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN</b>                                                                                                                            |
|    | Adresa proprietății                | ▪ Localitate: VULCAN, Județul HUNEDOARA<br>▪ Str. Alea Pajistei, nr. 7, bl. A52, sc. 5, ap. 44                                                                 |

## 4. DECLARAREA VALORII

|                                              |                                |
|----------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA</b> |                                |
| <b>APARTAMENT</b>                            | <b>10.123 RON (2.048 EURO)</b> |
| <b>VALOAREA NU CONTINE TVA</b>               |                                |

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



|                                            |                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.                                         | <b>BAZA DE EVALUARE</b>                             | Determinarea valorii de piață                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                            | <b>SCOPUL EVALUARII</b>                             | Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare pentru vanzare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                            | <b>DATA DE REFERINTA A EVALUARII</b>                | 17.01.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                            | <b>CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA</b>  | 1 EURO = 4,9432 RON                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6.                                         | <b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Imobilul este inregistrat in CF.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 7.                                         | <b>SITUATIA ACTUALA A IMOBILULUI</b>                | Ocupat de chirias                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 8.                                         | <b>ZONA DE AMPLASARE</b>                            | Zona mediana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                            | <b>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Auto: Str. Al. Pajistei</li> <li>Feroviar: da.</li> <li>Calitatea rețelilor de transport: asfaltat.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                            | <b>CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</b>                 | Tipul zonei<br><ul style="list-style-type: none"> <li>Municipiu.</li> </ul> In zona se afla<br><ul style="list-style-type: none"> <li>Rețea de transport in comun in apropiere.</li> <li>Unitati comerciale in apropiere: magazine.</li> <li>Unitati de invatamant (Scoli generale, Grădinițe).</li> <li>Unitati medicale: cabinete medicale individuale.</li> <li>Unitati administrative: primarie.</li> </ul>            |
|                                            | <b>UTILITATI EDILITARE</b>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Rețea urbana de energie electrica: existenta</li> <li>Rețea urbana de apa: existenta</li> <li>Rețea urbana de telefonie: existenta</li> <li>Rețea urbana de gaz: existenta</li> </ul>                                                                                                                                                                                               |
|                                            | <b>9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                            | <b>AMBIENT</b>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Trafic auto mediu</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE</b> |                                                     | Zona mediana a municipiului, amplasare favorabila. Dotări si rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare medie. Ambient civilizat.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 10                                         | <b>DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI</b>                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                            | <b>BILANTUL DE SUPRAFATA</b>                        | Proprietate compusa din:<br><b>CONSTRUCTII: APARTAMENT</b> situat intr-un bloc de locuinte cu regim de inaltime P+2<br><br>Su = 47,55 mp; Sd = 57,06 mp                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                            | <b>DESCRIERE CONSTRUCTIE</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Data pif: 1952.</li> <li>Fundație din beton. Zidărie din boltari de zgura.</li> <li>Acoperiș tip terasa.</li> <li>Tamplarie exterioara – lemn. Tamplarie interioara – lemn. Usa intrare lemn.</li> <li>Zugraveli – exterioare – driscuita, interioare: var. Pardoseli interioare: mozaic si beton. Utilitati: apa, canalizare, energie electrica. Incalzirea: nu exista.</li> </ul> |
|                                            | <b>CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCTIILE</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Utilități suficiente. Încălzirea centrala NU EXISTA.</li> <li>Starea construcțiilor este buna.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                  |                                             |                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11                                               | <b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>            |                                                                                                                                          |
|                                                  | DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI               | ▪ Piața proprietăților imobiliare tip construcții – apartamente.                                                                         |
|                                                  | NATURA ZONEI                                | ▪ Zona rezidențială.<br>▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare.<br>▪ 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<br>▪ Ofertele sunt mai multe decât cererile pentru construcții.<br>▪ Piața imobiliară este pasivă. |
| CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII |                                             | ▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE<br>REZULTA: posibilitatea scăderii prețurilor.                                                     |

## 12. EVALUARE

| REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2022 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SEV 100 – Cadru general</li> <li>▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării</li> <li>▪ SEV 102 - Implementare</li> <li>▪ SEV 103 – Raportare</li> <li>▪ SEV 310 – Evaluări ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului</li> <li>▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare</li> <li>▪ SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire</li> <li>▪ SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri</li> <li>▪ SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații</li> <li>▪ GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor</li> </ul> |

### 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 posibilă, 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
- posibilă 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 în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

### 13. A) ABORDAREA PRIN COST

|                                                   |                                                                                                         |       |                 |       |                                    |                   |                   |           |                     |                 |              |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-------|------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------|---------------------|-----------------|--------------|
| <b>1. DATE DE IDENTIFICARE</b>                    |                                                                                                         |       |                 |       |                                    |                   |                   |           |                     |                 |              |
| Denumire                                          | <b>APARTAMENT</b>                                                                                       |       |                 |       |                                    |                   |                   |           | Denumire incaperi   | Su              |              |
| Amplasament                                       | Vulcan, Str. Aleea Pajistei, nr. 7, bl. A52, sc. 5, ap. 44, jud. Hunedoara                              |       |                 |       |                                    |                   |                   |           | camere              | 25.22           |              |
| Data PIF                                          | 1952                                                                                                    |       |                 |       |                                    |                   |                   |           | dependinte          | 18.24           |              |
|                                                   |                                                                                                         |       |                 |       |                                    |                   |                   |           |                     | alte dependinte | 4.09         |
| <b>2. CARACTERISTICI TEHNICE</b>                  |                                                                                                         |       |                 |       |                                    |                   |                   |           |                     |                 |              |
| Tipul constructiei                                | Constructie                                                                                             |       |                 |       |                                    |                   |                   |           |                     |                 |              |
| Regim de inaltime                                 | P+2                                                                                                     |       |                 |       |                                    |                   |                   |           |                     |                 |              |
| Arie utila (Au) mp                                | 47.55                                                                                                   |       |                 |       |                                    |                   |                   |           |                     |                 |              |
| Aria desfasurata (Ad) mp                          | 57.06                                                                                                   |       |                 |       |                                    |                   |                   |           |                     |                 |              |
| Aria construita (Ac) mp                           | 57.06                                                                                                   |       |                 |       |                                    |                   |                   |           |                     |                 |              |
| Inaltime medie (m)                                | 2.5                                                                                                     |       |                 |       |                                    |                   |                   |           |                     |                 |              |
|                                                   |                                                                                                         |       |                 |       |                                    |                   |                   |           |                     | <b>Su</b>       | <b>47.55</b> |
| <b>3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT</b> |                                                                                                         |       |                 |       |                                    |                   |                   |           |                     |                 |              |
| Metoda                                            | Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative |       |                 |       |                                    |                   |                   |           |                     |                 |              |
| comparatiilor unitare                             | Catalog de reevaluare nr 13                                                                             |       |                 |       |                                    | Val. de inlocuire | <b>2631.08</b>    | lei/mp Ad |                     |                 |              |
|                                                   | Constructii                                                                                             |       |                 |       |                                    | lei/mp Ad         | 2248.79           | 85%       |                     |                 |              |
|                                                   | Instalatii Electrice                                                                                    |       |                 |       |                                    | lei/mp Ad         | 89.95             | 3%        |                     |                 |              |
| Estimarea costului                                | Instalatii sanitare                                                                                     |       |                 |       |                                    | lei/mp Ad         | 292.34            | 11%       |                     |                 |              |
| unitar la nivel 01.01.1965                        | Incalzire centrala                                                                                      |       |                 |       |                                    | lei/mp Ad         | 0                 | 0%        |                     |                 |              |
|                                                   | Total                                                                                                   |       |                 |       |                                    | lei/mp Ad         | 2631.08           | 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                 |           |                     |                 |              |
|                                                   | <b>Pret barem (Pb)</b>                                                                                  |       |                 |       |                                    | lei/mp Ad         | <b>2,631</b>      |           |                     |                 |              |
| Determinarea costului de                          | CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)                                                                      |       |                 |       |                                    |                   |                   |           |                     |                 |              |
| inlocuire brut                                    | K1-cf aviz INCERC la 2021                                                                               |       |                 |       |                                    |                   | 1.02              |           |                     |                 |              |
| (CIB)                                             | K2-cf evol curs leu/euro                                                                                |       |                 |       |                                    |                   | 1.00              |           |                     |                 |              |
|                                                   | CIB (lei)                                                                                               |       |                 |       |                                    | <b>150,129</b>    | CIB/mp( lei )     |           |                     | 2,631           |              |
|                                                   | CIB (euro )                                                                                             |       |                 |       |                                    | <b>30,366</b>     | CIB/mp(euro)      |           |                     | 532             |              |
| Estimarea                                         | <b>Rezistenta</b>                                                                                       |       | <b>Finisaje</b> |       | <b>Anvelopa si compartimentari</b> |                   | <b>Instalatii</b> |           | <b>Uzura fizica</b> |                 |              |
| deprecierilor                                     | %                                                                                                       | uzura | %               | uzura | %                                  | uzura             | %                 | uzura     | %                   | globala         |              |
|                                                   | <b>40</b>                                                                                               | 60    | <b>25</b>       | 60    | <b>17</b>                          | 50                | <b>18</b>         | 50        |                     | 56.5            |              |
|                                                   | Depreciere fizica                                                                                       |       |                 |       |                                    | 57                | 84,823            |           |                     |                 |              |
|                                                   | Depreciere functionala                                                                                  |       |                 |       |                                    | 40                | 26,123            |           |                     |                 |              |
|                                                   | Depreciere externa                                                                                      |       |                 |       |                                    | 70                | 27,429            |           |                     |                 |              |
|                                                   | Total depreciere                                                                                        |       |                 |       |                                    |                   | 138,424           |           |                     |                 |              |
| <b>4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET</b>  |                                                                                                         |       |                 |       |                                    |                   |                   |           |                     |                 |              |
| Determinarea costului de                          | <b>CIN=CIB - deprecieri</b>                                                                             |       |                 |       |                                    | CIN               | CIN/mp            |           |                     |                 |              |
| inlocuire net (CIN)                               | CIN (lei)                                                                                               |       |                 |       |                                    | 11,705            | 205               |           |                     |                 |              |
|                                                   | CIN (euro)                                                                                              |       |                 |       |                                    | 2,368             | 41                |           |                     |                 |              |
| Valoarea constructiei (lei)                       |                                                                                                         |       |                 |       |                                    | <b>11,700</b>     |                   |           |                     |                 |              |
| Valoarea constructiei (euro)                      |                                                                                                         |       |                 |       |                                    | <b>2,367</b>      |                   |           |                     |                 |              |
| Curs euro                                         | 4.944                                                                                                   |       |                 |       |                                    |                   |                   |           |                     |                 |              |



| VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN COST |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| APARTAMENT                           | 11.700 RON (2.367 EURO) |
| VALOAREA NU CONTINE TVA              |                         |

### 13. B) ABORDAREA PRIN PIATA

| ELEMENT DE COMPARAȚIE                           | SUBIECT           | PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE |                |               |
|-------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                 |                   | A                                    | B              | C             |
| Pret de oferta/vanzare (RON)                    | ?                 | 103,824                              | 79,104         | 35,000        |
| Tipul tranzacției                               |                   | oferta                               | oferta         | oferta        |
| Ajustare pentru tip tranzacție                  |                   | -10.00%                              | -10.00%        | -10.00%       |
| Pret ajustat (EURO)                             |                   | 93,442                               | 71,194         | 31,500        |
| Drepturi de proprietate transmise               | integral          | Integral                             | Integral       | Integral      |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate          |                   | 0%                                   | 0%             | 0%            |
| Pret ajustat (RON)                              |                   | 93,442                               | 71,194         | 31,500        |
| Condiții de finanțare                           | La piață          | La piață                             | La piață       | La piață      |
| Ajustare pentru finanțare                       |                   | 0                                    | 0              | 0             |
| Pret ajustat (RON)                              |                   | 93,442                               | 71,194         | 31,500        |
| Condiții de piață                               |                   | Jan-22                               | Jan-22         | Jan-22        |
| Ajustare pentru condițiile pieței               |                   | 0%                                   | 0%             | 0%            |
| Pret ajustat RON                                |                   | 93,442                               | 71,194         | 31,500        |
| Localizare                                      | str. Al. Pajistei | mai favorabila                       | mai favorabila | mai favorabil |
| Ajustare (%)                                    |                   | -45%                                 | -45%           | -45%          |
| Pret ajustat (RON)                              |                   | 51,393                               | 39,156         | 17,325        |
| Vechime (ani)                                   | 67                | 59                                   | 40             | 40            |
| Ajustare pentru vechime (%)                     |                   | -10%                                 | -20%           | -20%          |
| Ajustare pentru vechime (RON)                   |                   | -5,139                               | -7,831         | -3,465        |
| Pret ajustat (RON)                              |                   | 46,254                               | 31,325         | 13,860        |
| Suprafata utila (mp)                            | 48                | 57                                   | 50             | 35            |
| diferenta suprafata                             |                   | -9.45                                | -2.45          | 12.55         |
| Ajustare pentru dimensiunile construcției (RON) |                   | -5,760                               | -1,493         | 7,649         |
| Pret ajustat (RON)                              |                   | 40,494                               | 29,832         | 21,509        |
| Finisaje                                        | inferioare        | superioare                           | superioare     | medii         |
| Ajustare (RON)                                  |                   | -75%                                 | -70%           | -50%          |
| Pret ajustat (RON)                              |                   | 10,123                               | 8,950          | 10,755        |
| Ajustare totală netă (RON)                      |                   | -83,318                              | -62,244        | -20,745       |
| Ajustare totală netă (%)                        |                   | -80%                                 | -79%           | -59%          |
| Ajustare totală brută (RON)                     |                   | 83,318                               | 62,244         | 36,044        |
| Ajustare totală brută (%)                       |                   | 80%                                  | 79%            | 103%          |
| VALOARE PROPUȘĂ - RON                           | 10,123            |                                      |                |               |
| VALOARE PROPUȘĂ - EURO                          | 2,048 €           |                                      |                |               |
| Curs euro                                       | 4.9440            |                                      |                |               |

| VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| APARTAMENT                            | 10.123 RON (2.048 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 IANUARIE 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.

- **Neadekvarea functională** - este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau a instalațiilor și echipamentelor atașate.
- **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 satisfăcătoare.

## **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. Afirmațiile 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                            | 10.123 RON (2.048 EURO) |
| VALOAREA NU CONTINE TVA               |                         |

### EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

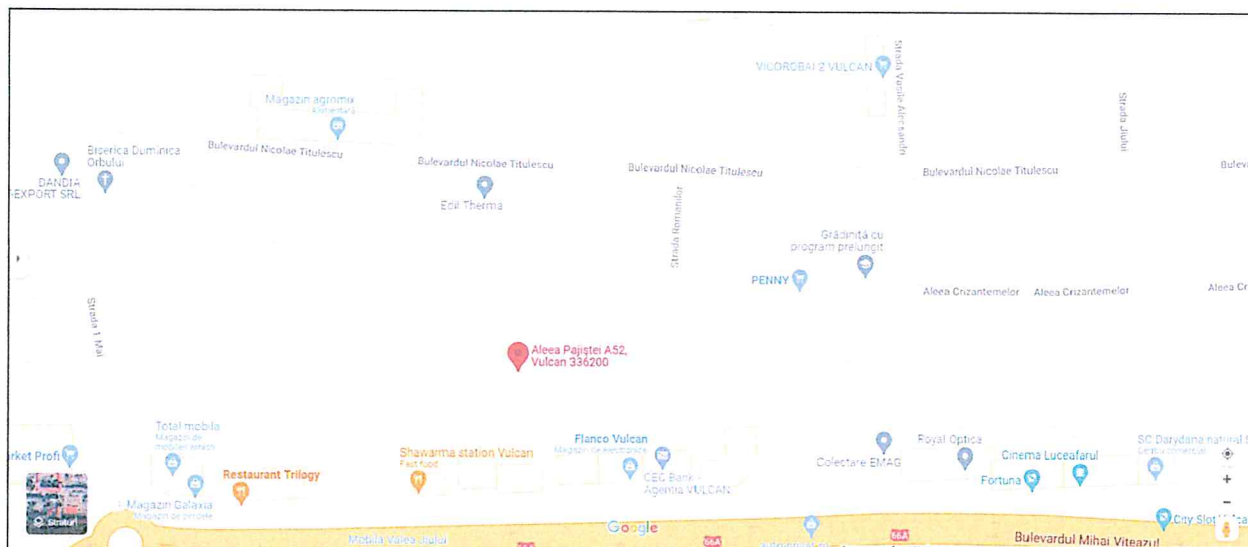
Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

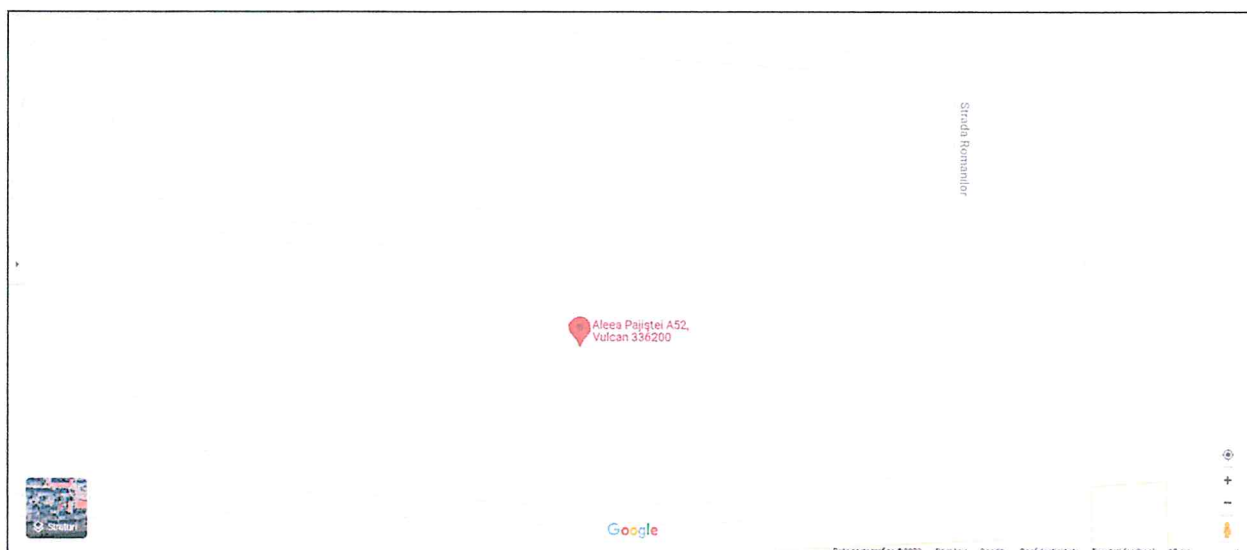
Membru al ANEVAR



# INCADRARE IN ZONA



# PLAN DE SITUATIE

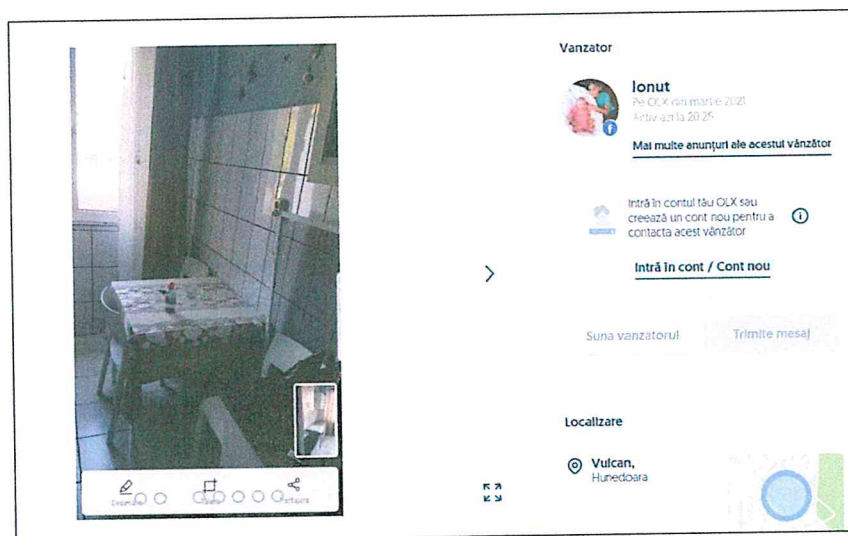


# COMPARABILE DE PIATA

## COMPARABILA A

[https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-cu-2-camere-](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-cu-2-camere-IDeR0yM.html#a061ed4675;promoted)

[IDeR0yM.html#a061ed4675;promoted](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-cu-2-camere-IDeR0yM.html#a061ed4675;promoted)



Postat azi la 15:30

**Vând apartament cu 2 camere**

**21 000 €**

☐ RATA DE LA: 443 LEI

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Compartimentare: Semidecomandat Suprafata utila: 57 m²

An constructie: 1977 – 1990 Etaj: Parter

**Descriere**

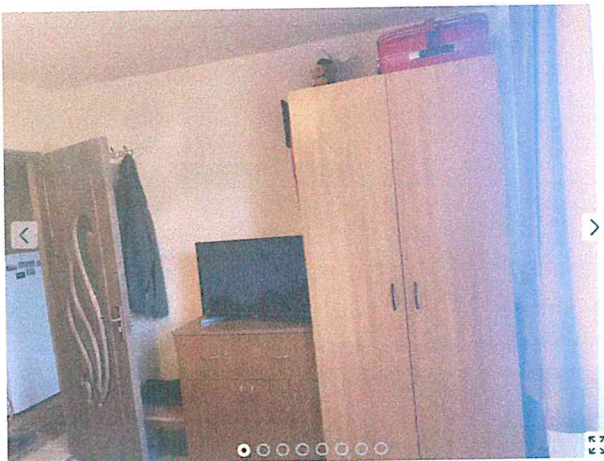
Apartament renovat. Izolat exterior, mobilat, electrocasnice noi centrala termopane uși interioare noi pret negociabil

ID: 219502244 Vizualizări: 2183 [Raportează](#)



## COMPARABILA B

<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-cu-2-camere-IDfIpuB.html#a061ed4675>



**Vanzator**

**olx**  
Pe OLX + 10 martie 2015  
Activat la 20:00

**Mai multe enunțuri 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 13 ianuarie 2022

### Apartament cu 2 camere

**16 000 €** Prețul e negociabil

☐ **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

☒ **PROMOVEAZĂ** ☐ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica Compartimentare: Decomandat Suprafata utila: 50 m<sup>2</sup>

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 in privat sau la telefon .

ID: 232229469 Vizualizări: 363 [Raportează](#)



**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**pentru locuințele din fondul locativ**  
**Nr. 174/1/40196/24.09.2021**

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 ing. CRISTIAN ION MERISANU,

și

DI/Dna VARGA IOSIF cu domiciliul în municipiul Vulcan, str. Aleea Pajistei, nr. 7 , bl.A 52 , sc.5 , ap. 44 , legitimat cu C.I. seria HD, nr. 753738 eliberată de SPCLEP Vulcan, la data de 26.03.2015, având CNP 1681029205756, nr. telefon 0785365967, 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, str. Aleea Pajistei, nr. 7 , bl. A52, sc. 5, ap. 44, județul Hunedoara, în suprafață totală de 47,55 mp, compusă din 2 camere în suprafață de 25,22 mp (suprafață locuibilă), dependințe în suprafață de 18,24 mp si alte dependinte in suprafata de 4,09 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 01.10.2021, până la data de 30.09.2023.

**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 si pentru prima închiriere, fie și alte documente, în funcție de prevederile legale în vigoare la data depunerii solicitării de reînnoire. Se pot cere înscrișuri 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.

**CONFORM CU  
ORIGINALUL**

### Capitolul III. Chiria aferentă locuinței închiriate

**Art. 7 -** (1) Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de 98,60 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 01.10.2021 și se achită lunar proprietarului (locatorului), 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 (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.,

CONFORM CU  
ORIGINALUL

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 - pct. 1-26, contractul de închiriere se reziliază deplin drept, fără punere

CONFORM CU  
ORIGINALUL

în întârziere, fără altă formalitate și fără a apela la instanțele judecătorești, prezentul cont constituind titlu executoriu, atât pentru evacuarea chiriașului din locuință, cât și pentru neplăcheltuielilor 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 adeverință 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 (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.

CONFORM CU  
ORIGINALUL

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),  
VARGA IOSIF



ÎNTOCMIT,  
GYONGYI EULOP



CONFORM CU  
ORIGINALUL



FIȘA  
SUPRAFEȚEI LOCATIVE  
a apartamentului d-lui Varga Iosif  
A. DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ

| Nr. Crt. | Denumirea încăperii | S. locuibilă | S. dependențe | Suprafața mp | În folosință |        |
|----------|---------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------|
|          |                     |              |               |              | Exclusivă    | Comună |
| 1        | cameră              | X            |               | 25,22        |              |        |
| 2        | cameră              | X            |               | 18,24        |              |        |
| 3        | bucătărie           |              | X             |              |              |        |
| 4        | baie                |              | X             |              |              |        |
| 5        | hol                 |              | X             | 4,09         |              |        |
| 6        | Alte dependențe     |              | X             |              |              |        |
| 7        | Grădina /Curte      |              |               |              |              |        |

Fișa de calcul a chiriei

| Elemente componente pentru calculul chiriei                                                                                                   | Suprafață (mp) | Tarif ( lei /mp ) | Suma ( lei ) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|--------------|
| a) Suprafață locuibilă                                                                                                                        | 25,22          | 2,94              | 74,15        |
| b) Suprafață dependențe (antreu, tindă , veranda, culoarului , bucătăriei , chicinetei, oficiului, debaralei , cămării, camerei de baie , WC) | 18,25          | 1,19              | 21,71        |
| c) Alte dependențe                                                                                                                            | 4,09           | 0,67              | 2,74         |
| d) Grădina / Curte                                                                                                                            |                |                   | 98,60        |
| Total ( a+b+c+d)                                                                                                                              |                | —                 |              |

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

CHIRIAȘ (LOCATAR),  
VARGA IOSIF

CONFORM CU  
ORIGINALUL

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

| Nr.<br>crt. | Numele și Prenumele      | CNP           | Calitatea<br>(Titular sau membru<br>al familiei) |
|-------------|--------------------------|---------------|--------------------------------------------------|
| 1           | VARGA IOSIF              | 1681029205756 | titular                                          |
| 2           | VARGA IULIAN - IOSIF     | 1910902203828 | fiu                                              |
| 3           | VARGA ALEXANDRU - ZOLTAN | 5070928204105 | fiu                                              |

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

CHIRIAȘ (LOCATAR),  
VARGA IOSIF



CONFORM CU  
ORIGINALUL

Anexa Nr. 3  
parte integrantă a contractului de închiriere  
NR. 174/1/40196/24.09.2021

**Proces verbal de predare - primire  
a apartamentului d-lui Varga Iosif**

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 VARGA IOSIF, în calitate de chiriaș(locatar), care primește, în folosință locuința.

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

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



CHIRIAȘ (LOCATAR),  
VARGA IOSIF

CONFORM CU  
ORIGINALUL

## 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 cunostință 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 afectare, este în administrarea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pakte 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 CLAUZE**

**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**