



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VULCAN

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



HOTĂRÂRE NR.164 /2022

privind aprobarea vânzării imobilului – locuință individuală situată în Mun. Vulcan, str. Barierei, nr. 2, ap. 2, jud. Hunedoara domnului Fodor Zoltan

Consiliul Local al Municipiului Vulcan, întrunit în ședința ordinară din data de 28.06.2022;

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 162/21.06.2022 și Referatul de aprobare nr. 162/1/12/21.06.2022 întocmit de către Primarul Municipiului Vulcan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea vânzării imobilului – locuință individuală situată în Mun. Vulcan, str. Barierei, nr. 2, ap. 2, jud. Hunedoara domnului Fodor Zoltan;

Având în vedere Raportul nr. 162/1/13/21.06.2022 al Serviciului ADPP din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Vulcan.

În baza avizului Comisiei de specialitate „Juridică și de disciplină”, înregistrat sub nr.158/1/14/28.06.2022 a Consiliului local Vulcan

Având în vedere cererea domnului Fodor Zoltan, înregistrată la Primăria Mun. Vulcan sub nr. 27713/19.05.2022 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 – locuință individuală situată în Municipiul Vulcan, str.Barierei, nr. 2, ap. 2, jud. Hunedoara, înscris în CF 1717 Coroești, nr. top. , în suprafață utilă de 32,61 mp și suprafață desfășurată de 39,13 mp, către actualul titular al contractului de închiriere domnul Fodor Zoltan la prețul de 3.600 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 –locuință individuală, situat în Mun. Vulcan, str. Barierei, nr. 2, ap. 2, jud. Hunedoara, conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

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

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

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

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

Municipiul Vulcan, 28.06.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER ALSTANILEANA



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

Această hotărâre fost adoptată în ședință ordinară în data de 28.06.2022, cu următoarele voturi:

Total consilieri locali:18

Prezenți :15

Pentru :15

Împotrivă:0

ANEXA 1
la H.C.L nr. 164/2022

RAPORT DE EVALUARE
privind evaluarea imobilului –locuință individuală , situat în Mun. Vulcan, str. Barierei, nr. 2, ap. 2,
jud. Hunedoara

Prezenta anexă conține 25 file

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER AL STĂNI ILEANA



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP APARTAMENT IN CASA DE COLONIE

1.	EVALUATOR	Dr. Ing. HERBEI ROXANA CLAUDIA – Autorizatie nr. 16906
	Firma	▪ PFA HERBEI ROXANA CLAUDIA Telefon: 0726291092
2.	CLIENT	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN CHIRIAS: FODOR ZOLTAN
	Adresa	▪ Localitate: VULCAN ▪ Județul HUNEDOARA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din: CONSTRUCTII: APARTAMENT situat intr-o casa de colonie cu regim de inaltime P si CURTEA AFERENTA Su = 32,61 mp; Sd = 39,13 mp
	Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN
	Adresa proprietății	▪ Localitate: VULCAN, Județul HUNEDOARA ▪ Str. Barierei, nr. 2, ap. 2, Cartier Colonie

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN COST	
APARTAMENT + CURTE	3.600 RON (729 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	02.06.2022
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4,9411 RON
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Imobilul este inregistrat in CF.
7.	SITUATIA ACTUALA A IMOBILULUI	Ocupat de chirias
8.	ZONA DE AMPLASARE	Zona periferica
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	- Auto: Str. Barierei - Feroviar: da. - Calitatea rețelilor de transport: neasfaltat.
	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: inexistentă - Rețea urbana de telefonie: inexistentă - Rețea urbana de gaz: inexistentă
	9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	AMBIENT	Trafic auto mic
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona periferica a municipiului, amplasare nefavorabila. Dotări si rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare medie. Ambient civilizat. Zona inundabila.
10	DESCRIEREA CONSTRUCTIEI	
	BILANTUL DE SUPRAFATA	Proprietate compusa din: CONSTRUCTII: APARTAMENT situat intr-o casa de colonie cu regim de inaltime P si CURTEA AFERENTA Su = 32,61 mp; Sd = 39,13 mp
	DESCRIERE CONSTRUCTIE	- Data pif: 1940. Fundație din piatra. Zidărie din caramida (foarte degradata). - Acoperiș tip sarpana cu invelitoare din tigla (foarte deteriorat). Tamplarie exterioara – lemn. Tamplarie interioara – lemn. Usa intrare lemn. Zugraveli – exterioare – driscuita, interioare: var. Pardoseli interioare: podele si pamant. Utilitati: energie electrica. Incalzirea: NU EXISTA.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCTIILE		- Utilități insuficiente. - Starea construcțiilor este satisfacatoare. - Constructia necesita renovare.

11	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piața proprietăților imobiliare tip constructii – case de locuit.
	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 constructii. ▪ Piața imobiliară este pasivă.
CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII		▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE REZULTA: posibilitatea scăderii prețurilor.

12. EVALUARE

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

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. A) ABORDAREA PRIN COST

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	APARTAMENT								
Amplasament	Vulcan, Str. Barierei, nr. 2, ap. 2, jud. Hunedoara								
Data PIF	1940								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	Constructie								
Regim de inaltime	P								
Arie utila (Au) mp	32.61								
Aria desfasurata (Ad) mp	39.13								
Aria construita (Ac) mp	39.13								
Inaltime medie (m)	2.5								
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative								
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 124				Val. de inlocuire		633	lei/mp Ad	
	Constructii				lei/mp Ad		610	96%	
Estimarea costului	Instalatii Electrice				lei/mp Ad		23	4%	
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare				lei/mp Ad		0	0%	
	Incalzire centrala				lei/mp Ad		0	0%	
	Total				lei/mp Ad		633	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		633		
Determinarea costului de inlocuire brut	CIB = Pb x Ad x K1 x K2 x (1-19/100)						33,101		
(CIB)	K1-cf aviz INCERC la 2022						1		
	K2-cf evol curs leu/euro								
	CIB (lei)				66,414	CIB/mp(lei)		1,697	
	CIB (euro)				13,441	CIB/mp(euro)		343	
Estimarea depreciierilor	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	40	70	25	70	17	60	18	60	66.5
	Depreciere fizica				67	44,165			
	Depreciere functionala				35	7,787			
	Depreciere externa				75	10,846			
	Total depreciere					62,859			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - depreciere				CIN	CIN/mp			
	CIN (lei)				3,555	91			
	CIN (euro)				720	18			
Valoarea constructiei (lei)					3,600				
Valoarea constructiei (euro)					729				
Curs euro	4.9411								



VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN COST	
APARTAMENT + CURTE	3.600 RON (729 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)	?	370,583	222,350	395,288
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru tip tranzacție		0.00%	0.00%	0.00%
Preț ajustat (EURO)		370,583	222,350	395,288
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (RON)		370,583	222,350	395,288
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0	0	0
Preț ajustat (RON)		370,583	222,350	395,288
Condiții de piață		Jun-22	Jun-22	Jun-22
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Preț ajustat (RON)		370,583	222,350	395,288
Localizare	str. Barierei	mai favorabil	mai favorabilă	mai favorabil
Ajustare (%)		-80%	-50%	-80%
Preț ajustat (RON)		74,117	111,175	79,058
Vechime (ani)	79	40	13	40
Ajustare pentru vechime (%)		-30%	-45%	-20%
Ajustare pentru vechime (RON)		-22,235	-50,029	-15,812
Preț ajustat (RON)		51,882	61,146	63,246
Suprafața utilă (mp)	33	80	102	100
diferența suprafața		-47.39	-69.39	-67.39
Ajustare pentru dimensiunile construcției (RON)		-28,885	-42,294	-41,075
Preț ajustat (RON)		22,997	18,852	22,171
Finisaje	inferioare	superioare	superioare	superioare
Ajustare (RON)		-80%	-80%	-80%
Preț ajustat (RON)		4,599	3,770	4,434
Ajustare totală netă (RON)		-365,983	-218,579	-390,854
Ajustare totală netă (%)		-99%	-98%	-99%
Ajustare totală brută (RON)		365,983	218,579	390,854
Ajustare totală brută (%)		99%	98%	99%
VALOARE PROPUȘĂ - RON	3,770			
VALOARE PROPUȘĂ - EURO	763 €			
Curs euro	4.9411			

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT + CURTE	3.770 RON (763 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 Iunie 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 functională** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau a instalațiilor și echipamentelor atasate.
- **Deprecierea din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare (modificarea cererii, condiții de urbanism, etc).

Abordarea prin piață

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

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

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile 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 verficator, 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 propărietatea 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 COST	
APARTAMENT + CURTE	3.600 RON (729 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

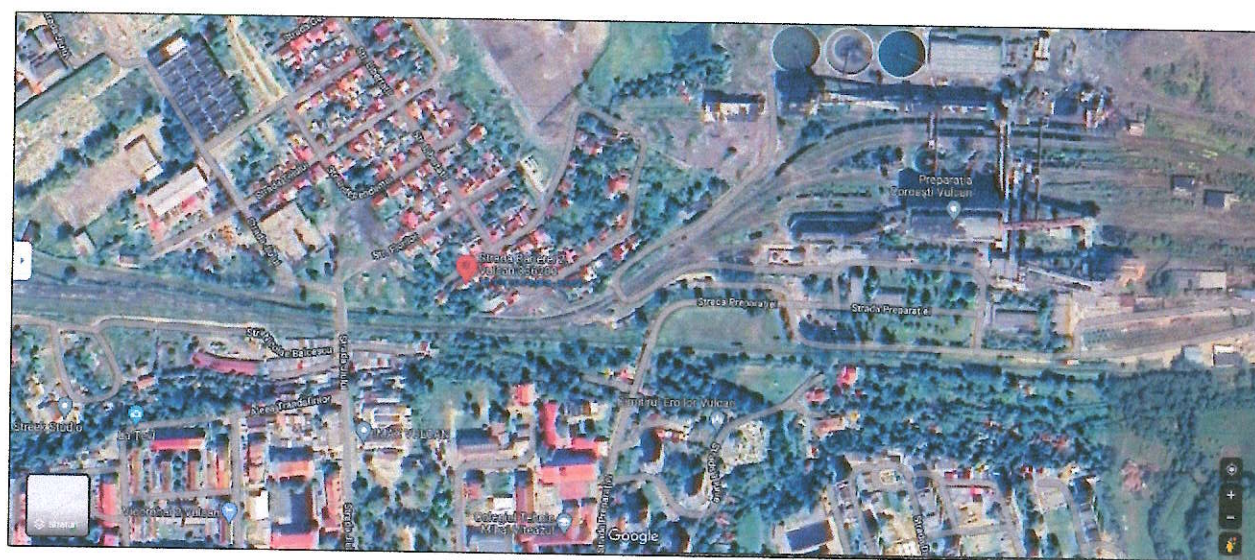
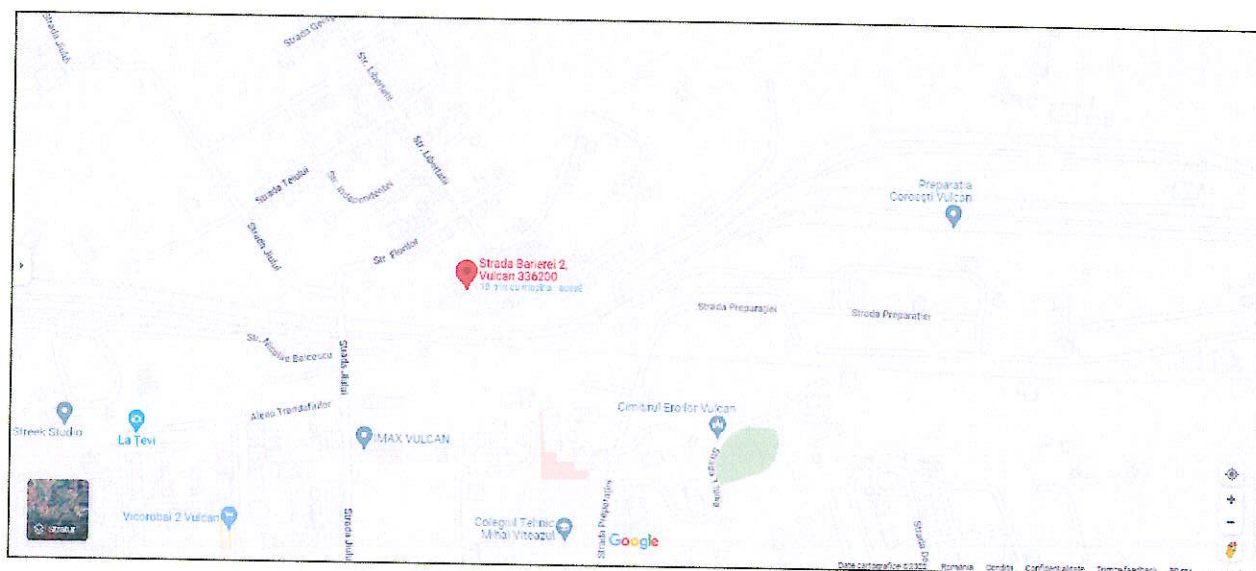
Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membru al ANEVAR



INCADRARE IN ZONA



PLAN DE SITUATIE



COMPARABILE DE PIATA

COMPARABILA A

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/hunedoara/vulcan/casa-de-vanzare-5-camere-XV08014LU?lista=3031338&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2852511>

Casa de vânzare 5 camere

75.000 €



Salvează

0799 382 188

Apelază acum

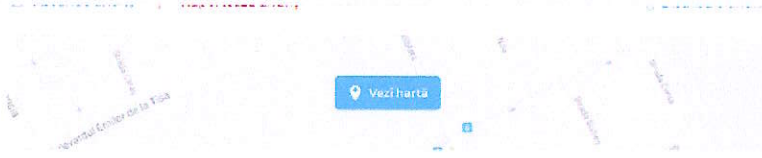
Proprietar

proprietar

Trimite mesaj

imobiliare.ro

Anunțurile tale preferate



Vezi hartă

Descriere

Vând casa cu mansardă în Cocosvar (zona izvoir) Casa este compusa din: 5 camere, bucatarie, 2 holuri, 2 balcoane si anexe. Utilitati apa curent, gaze, facturi plătite la zi, PRL 1 2/5.000 lei

Notițe

Adaugă comentariu

Specificatii

Nr. camere:	5	Suprafață teren:	640 mp
Suprafață utilă:	80 mp		
Nr. băi:	2		

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați

HERBEI

ROXANA CLAUDIA

Legitimată Nr. 16906

Valabilă 2022

Specializarea: EPI

ANEMAR

COMPARABILA B

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-casa-parter-cu-mansarda-IDg8lko.html>



VANZATOR

 **Ioan Gabriel**
Pe OLX din Iunie 2021
Activizat la 15.35

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

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

LOCALIZARE

 **Vulcan,**
Hunedoara



PURICITATE



Postat: 20 mai 2022

Vând casă parter cu mansardă

45 000 € Prețul e negociabil

 **RATA DE LA 950 LE!**

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

[Persoana fizica](#) [Camere: 3 camere](#) [Suprafata utila: 102 m²](#)

[Locuinta mobilata / utilata. Nemobilata / neutilata](#)

DESCRIERE

Vând casă în Vulcan HD, pe un teren cu o suprafață de 522 mp. La parter este o verandă, o scară interioară, bucatărie, baie și o anexă, iar la mansardă sunt 3 camere. Casa este construită în 2009 și este situată la ieșire din oraș pe drumul către Pasul Vâlcău. Mai multe detalii la tel. 07*****32.

ID: 239409988 Vizualizări: 2201 [Raportează](#)



COMPARABILA C

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-cu-gradina-si-anexa-bucatarie-de-vara-1400m2-IDeS6qh.html>



VANZATOR

 **Răzvan**
Pe OLX din martie 2015
Activ pe 31 mai 2022

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

LOCALIZARE

 **Vulcan,**
Hunedoara



PUBLICITATE



Postat 08 mai 2022



Casa cu gradina si anexa bucatarie de vara 1400m2

80 000 € Prețuri negociabile

 **RATA DE LA: 1688 LEI**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

[Persoana fizica](#) [Camere: 3 camere](#) [Suprafata utila: 100 m²](#) [Locuinta mobilata / utilata: Complet](#)

DESCRIERE

Casa cu gradina si anexa bucatarie de vara in Vulcan, Hunedoara
3 camere mari, coridor lung, baie, bucatarie - suprafata 100 m2, complet utilata si mobilata
Centrală cu gaze și centrală cu lemne
Construcția de caramida, acoperita cu tigla.
Gradina cu pomi fructiferi (cireș, vișin, mar, nuc, par)
Suprafata totala 1400m2

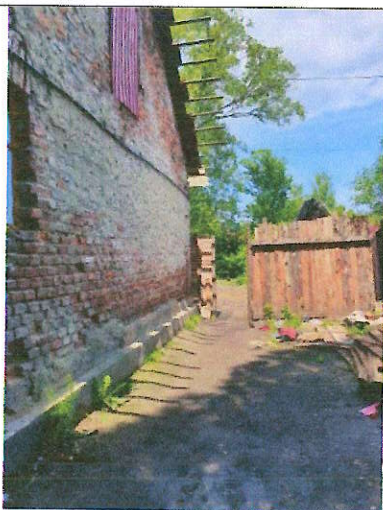
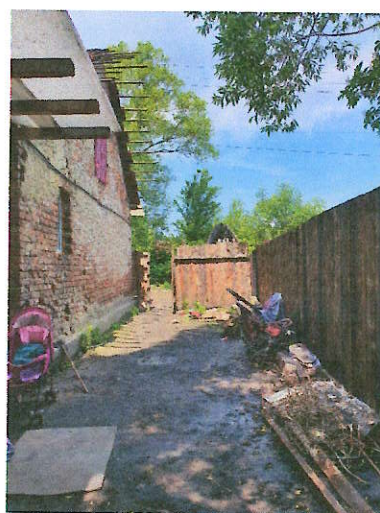
ID: 219763109

Vizualizări: 10417

 [Raportează](#)



POZE IMOBIL



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru locuințele din fondul locativ
Nr.330/1/39004/17.09.2021

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 ec. Cristian-Ion Merișanu,

și

DI/Dna **FODOR ZOLTAN** cu domiciliul în municipiul Vulcan, str. Stefan Octavian Iosif, nr. 3, bl. 7, sc. 1, ap. 63, legitimat cu C.I. seria **HD**, nr. **887049** eliberată de **SPCLEP Vulcan**, la data de **05.02.2018**, având **CNP 1780804205756**, nr. telefon **0726981673**, 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. **Barierei, nr. 2, ap. 2, județul Hunedoara**, în suprafață totală de **32,61 mp.** compusă din **1 camera** în suprafață de **20,00 mp** (suprafață locuibilă), **dependințe** în suprafață de **12,61 mp** și curte /grădină aferentă locuinței închiriate **105,00 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 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 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, 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 relocalațiuni.

Capitolul III. Chiria aferentă locuinței închiriate

Art. 7 - (1) Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de **47,17 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 **01.10.2021** 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.,

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 de plin drept, fără punere în întârziere, fără altă formalitate și fără a apela la instanțele judecătorești, prezentu

contract constituind titlu executoriu, atât pentru evacuarea chirieşului din locuinţă, cât şi pentru neplata cheltuielilor de administrare şi a cheltuielilor de întreţinere.

(2)- Chiriaşul (locatarul) are obligaţia să achite chiria restantă, penalităţile de întârziere, cheltuielile de administrare şi întreţinere restante, în termen de 30 zile de la evacuare.

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

Capitolul IV. Nulitatea şi rezilierea contractului

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

1) obligă chiriaşul (locatarul) să recupereze sau să plătească în avans proprietarului (locatarului)/administratorului orice sumă cu titlu de reparaţie în sarcina proprietarului (locatarului)/administratorului;

2) exonerează proprietarul (locatarului) de obligaţiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

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

1) din iniţiativa chiriaşului (locatarului), cu condiţia notificării prealabile scrise într-un termen de 30 de zile;

2) de plin drept, fără punere în întârziere, fără alte formalităţi şi fără a apela la instanţele judecătoreşti, atunci când chiriaşul (locatarul) nu a respectat prevederile Capitolului II, art.10, art. 13 şi art. 14;

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

1) pentru chiriaşii (locatarii) care au pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor, precum şi oricăror altor bunuri aferente lor sau au înstrăinat părţi ale acestora, fără ca acestea să fie remediate pe cheltuiala lor în termen de 15 de zile calendaristice de la constatare;

2) pentru chiriaşii (locatarii) care au un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei sau pune în pericol viaţa, sănătatea, integritatea colocatarilor sau funcţionalitatea şi integritatea clădirii;

3) pentru chiriaşii (locatarii) care nu au respectat clauzele contractuale şi/sau prevederile art. 49 din Legea locuinţei nr. 114/1996, republicată;

4) pentru chiriaşul (locatarul) care părăseşte locuinţa închiriată pentru o perioadă mai mare de 30 de zile, fără a anunţa în prealabil proprietarul (locatarul)/administratorul şi fără a se cunoaşte motivul părăsirii locuinţei închiriate.

Capitolul V. Exonerarea de răspundere

Art. 18 - Forţa majoră, astfel cum este definită de lege, constatată de instituţiile abilitate, exonerează părţile de răspundere conform prevederilor legale în vigoare.

Capitolul VI. Alte clauze

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

Art.20- În cazul în care chiriaşul (locatarul) refuză să elibereze locuinţa după rezilierea contractului, proprietarul (locatarul)/administratorul poate percepe, pe fiecare zi de întârziere,

și peni
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 MERISAN



CHIRIAȘ (LOCATAR),
FODOR ZOLTAN

ÎNTOCMIT
FLORENTINA ABUGARARAH

**FIȘA
SUPRAFEȚEI LOCATIVE
a apartamentului d-lui Fodor Zoltan
A. DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ**

Nr. Crt.	Denumirea încăperii	S. locuibilă	S. dependințe	Suprafața mp	În folosință	
					Exclusivă	Comună
1	cameră	X		20,00		
2	bucătărie		X	12,61		
3	baie		X			
4	hol		X			
5	Alte dependințe					
6	Grădina /Curte		X	105,00		

Fișa de calcul a chiriei

Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafață (mp)	Tarif (lei /mp)	Suma (lei)
a) Suprafață locuibilă	20,00	1,68	33,60
Reducere cu 10 % a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă	20,00	0,17	3,40
b) Suprafață dependințe (antreu,tindă , veranda, culoarului , bucătăriei , chicinei, oficiului, debaralei , cămării, camerei de baie , WC)	12,61	0,16	8,57
c) Alte dependințe			
d) Grădina / Curte	105,00	0,08	8,40
Total (a+b+c+d)			47,17

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

CHIRIAȘ (LOCATAR),
FODOR ZOLTAN

**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	FODOR ZOLTAN	1780804205756	titular

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



CHIRIAȘ (LOCATAR),
FODOR ZOLTAN

Anexa nr. 2 la H.C.L nr. 164/2022

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 transmite dreptul de folosință, pe toată durata existenței construcției, asupra cotei indivize de teren aferentă locuinței în suprafață demp.

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

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

III. PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.5

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

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

- La semnarea prezentului contract se achita avans de _____ RON , conform chitanței nr. / emisă de

(3) Suma rămasă neachitată în quantum 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 cunostinta despre starea locuintei care face obiectul prezentului contract, aceasta corespunzand necesitatilor si exigentelor sale, riscul bunului fiind transferat cumpărătorului la data semnării prezentului contract.

Art.10 Imobilul are taxele și impozitele, precum și datoriile la întreținere achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr..... din data de , eliberat de Primăria Municipiului Vulcan – 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 afectățune, este în administrarea noastră, nu a fost înstrăinat, nu au fost constituite drepturi reale în favoarea altor persoane sau încheiate pacte de opțiune sau promisiuni de vânzare cumpărare a acestui bun, niciun terț nu are drept de preemțiune în ceea ce privește imobilul sau părți din acesta (sau orice drept asupra acestora, în tot sau în parte), nu este sechestrat, grevat de sarcini și urmăriri de orice natură, nu a fost scos din circuitul civil și nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.

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

VI. OBLIGATIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

A. OBLIGATIILE 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. OBLIGATIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art.15

(1)Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în evidentele fiscale, și cele de publicitate imobiliara, respectiv în Cartea Funciara, pe cheltuiala proprie, dreptul de proprietate asupra locuintei identificata la art.1 si respectiv dreptul de folosinta asupra terenului aferent locuintei.

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**

**p. ȘEF SERVICIU A.D.P.P
DANCI MARIUS**

**ȘEF SERVICIU – APL JURIDIC
Velea Gabriel**

**ÎNTOCMIT
Abugararah Florentina**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL

CONSILIER AL STĂNII LEANA

JR. ROGOBETE MIHAELA

