

HOTĂRÂRE NR. 161 /2022

privind aprobarea vânzării imobilului – apartament situat în Mun. Vulcan, str. Șt. O. Iosif, nr. 7, bl. 3, sc. 1, ap. 8, jud. Hunedoara doamnei Asavinei Mirela

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

Analizând Proiectul de hotărâre nr.163/21.06.2022 și Referatul de aprobare nr. 163/1/12/21.06.2022 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. Șt. O. Iosif, nr. 7, bl. 3, sc. 1, ap. 8, jud. Hunedoara doamnei Asavinei Mirela;

Având în vedere Raportul nr. 163/1/13/21.06.2022 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.155/1/14/28.06.2022 a Consiliului local Vulcan;

Având în vedere cererea doamnei Asavinei Mirela, înregistrată la Primăria Mun. Vulcan sub nr. 22774/08.04.2022 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. Șt. O. Iosif, nr. 7, bl. 3, sc. 1, ap. 8, jud. Hunedoara, înscris în CF 1123 Vulcan, nr. topo.1075/a 1076/a/5, în suprafață utilă de 36,69 mp și suprafață desfășurată de 44,03 mp, către actualul titular al contractului de închiriere doamna Asavinei Mirela la pretul de 12.889 lei (fără T.V.A) stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de P.F.A Herbei Roxana-Claudia.

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

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

Art.2 Se aprobă Raportul de evaluare, întocmit de către P.F.A Herbei Roxana-Claudia, privind evaluarea imobilului –apartament, situat în Mun. Vulcan, str. Șt.O.Iosif, nr. 7, bl. 3, sc. 1, ap. 8, 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 Serviciul 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 ALISTĂNI ILEANA



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. 161/2022

RAPORT DE EVALUARE

privind evaluarea imobilului –apartament, situat în Mun. Vulcan, str. Șt. O. Iosif, nr. 7, bl. 3,sc. 1, ap.
8, jud. Hunedoara

Prezenta anexă conține 23 file

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER AL STANI ILEANA



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP APARTAMENT

1.	EVALUATOR	Dr. Ing. HERBEI ROXANA CLAUDIA – Autorizatie nr. 16906
	Firma	▪ PFA HERBEI ROXANA CLAUDIA Telefon: 0726291092
2.	CLIENT	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN CHIRIAS: ASAVINEI MIRELA
	Adresa	▪ Localitate: VULCAN ▪ Județul HUNEDOARA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din: CONSTRUCTII: APARTAMENT situat intr-un bloc de locuinte Su = 36,69 mp; Sd = 44,03 mp
	Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI VULCAN
	Adresa proprietății	▪ Localitate: VULCAN, Județul HUNEDOARA ▪ Str. St. O. Iosif, nr. 7, bl. 3, sc. 1, ap. 8

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT	12.889 RON (2.607 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

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



0729 974 889.

5.	BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru vânzare
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	06.04.2022
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9447 RON
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Imobilul este înscris în CF.
7.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Ocupat de chirias
8.	ZONA DE AMPLASARE	Zona periferică – cartier DALAS
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto: Str. St. O. Iosif - Feroviar: da. - Calitatea rețelilor de transport: asfaltat.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Municipiu. În zona se afla - Rețea de transport în comun în apropiere. - Unități comerciale în apropiere: magazine. - Unități de învățământ (Școli generale, Grădinițe). - Unități medicale: cabinete medicale individuale. - Unități administrative: primarie.
	UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: existentă - Rețea urbană de apă: existentă - Rețea urbană de telefonie: existentă - Rețea urbană de gaz: existentă
	9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	AMBIENT	Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona periferică a municipiului, amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare medie. Ambient civilizat.
10	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	
	BILANTUL DE SUPRAFAȚĂ	Proprietate compusă din: CONSTRUCȚII: APARTAMENT situat într-un bloc de locuințe Su = 36,69 mp; Sd = 44,03 mp
	DESCRIERE CONSTRUCȚIE	- Data pif: 1960. - Fundație din beton. Zidărie din beton. - Acoperiș tip terasă. - Tamplarie exterioară – lemn. Tamplarie interioară – lemn. Usa intrare lemn. - Zugrăveli – exterioare – driscuită, interioare: var. Pardoseli interioare: mozaic și beton. Utilități: apă, canalizare, energie electrică. Încalzirea: nu există.
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIILE		- Utilități suficiente. Încălzirea centrală NU EXISTĂ. - Starea construcțiilor este bună.

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

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2022	▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 310 – Evaluări ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire ▪ SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri ▪ SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații ▪ GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în 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 să 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

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	APARTAMENT						Denumire incaperi	Su	
Amplasament	Vulcan, Str. St. O. Iosif, nr. 7, bl. 3, sc. 1, ap. 8, jud. Hunedoara						camere	23.94	
Data PIF	1960						dependinte	11.24	
2. CARACTERISTICI TEHNICE							alte dependinte	1.51	
Tipul constructiei	Constructie								
Regim de inaltime	P+10								
Arie utila (Au) mp	36.69								
Aria desfasurata (Ad) mp	44.03								
Aria construita (Ac) mp	44.03								
Inaltime medie (m)	2.5								
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT							Su	36.69	
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative								
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 124				Val. de inlocuire	2933.52	lei/mp Ad		
	Constructii				lei/mp Ad	2547.29	87%		
Estimarea costului	Instalatii Electrice				lei/mp Ad	96.56	3%		
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare				lei/mp Ad	289.67	10%		
	Incalzire centrala				lei/mp Ad	0	0%		
	Total				lei/mp Ad	2933.52	100%		
	Corectii								
	- soba				lei/mp Ad	0			
	- finisaje superioare				lei/mp Ad	0			
	- incalzire cu centrala termica				lei/mp Ad	0			
	- uscatorie				lei/mp Ad	0			
	Pret barem (Pb)				lei/mp Ad	2,934			
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2 x (1-19/100)								
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la 2021					1.00			
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro					1.00			
	CIB (lei)				129,157	CIB/mp(lei)		2,934	
	CIB (euro)				26,120	CIB/mp(euro)		593	
Estimarea	Rezistenta		Finisaje		Anvelopa si compartimentari		Instalatii		Uzura fizica
deprecierilor	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globala
	40	50	25	50	17	60	18	60	53.5
	Depreciere fizica				54	69,099			
	Depreciere functionala				40	24,023			
	Depreciere externa				65	23,423			
	Total deprecieri					116,605			
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de	CIN=CIB - deprecieri				CIN	CIN/mp			
inlocuire net (CIN)	CIN (lei)				12,552	285			
	CIN (euro)				2,539	58			
Valoarea constructiei (lei)					12,600				
Valoarea constructiei (euro)					2,548				
Curs euro	4.9447								



VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN COST	
APARTAMENT	12.600 RON (2.548 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)	?	84,060	62,790	49,447
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru tip tranzacție		-5.00%	-5.00%	-5.00%
Pret ajustat (EURO)		79,857	59,651	46,975
Drepturi de proprietate transmise	integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (RON)		79,857	59,651	46,975
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La licitație	La piață
Ajustare pentru finanțare		0	10000	0
Pret ajustat (RON)		79,857	69,651	46,975
Condiții de piață		Apr-22	Apr-22	Apr-22
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Pret ajustat (RON)		79,857	69,651	46,975
Localizare	str. St. O. Iosif	mai favorabila	mai favorabila	mai favorabil
Ajustare (%)		-40%	-50%	-30%
Pret ajustat (RON)		47,914	34,825	32,882
Vechime (ani)	59	59	40	40
Ajustare pentru vechime (%)		0%	-10%	-10%
Ajustare pentru vechime (RON)		0	-3,483	-3,288
Pret ajustat (RON)		47,914	31,343	29,594
Suprafata utila (mp)	37	49	45	50
diferenta suprafata		-12.31	-8.76	-13.31
Ajustare pentru dimensiunile construcției (RON)		-7,503	-5,339	-8,113
Pret ajustat (RON)		40,411	26,003	21,481
Finisaje	inferioare	superioare	medii	medii - superioare
Ajustare (RON)		-70%	-20%	-40%
Pret ajustat (RON)		12,123	20,803	12,889
Ajustare totală netă (RON)		-67,734	-38,848	-34,086
Ajustare totală netă (%)		-81%	-62%	-69%
Ajustare totală brută (RON)		67,734	58,848	34,086
Ajustare totală brută (%)		81%	94%	69%
VALOARE PROPUȘĂ - RON	12,889			
VALOARE PROPUȘĂ - EURO	2,607 €			
Curs euro	4.9447			

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
APARTAMENT	12.889 RON (2.607 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 APRILIE 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 2021

S-au parcurs etapele:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție la nivelul prețurilor la nivel : 30.06.2021.
2. Actualizarea valorii de înlocuire la prețul zilei cu ajutorul coeficienților de indexare elaborati de MLPTL.
3. Determinarea gradului de uzura orientativi 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 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 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. Afirmatiile 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	12.889 RON (2.607 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

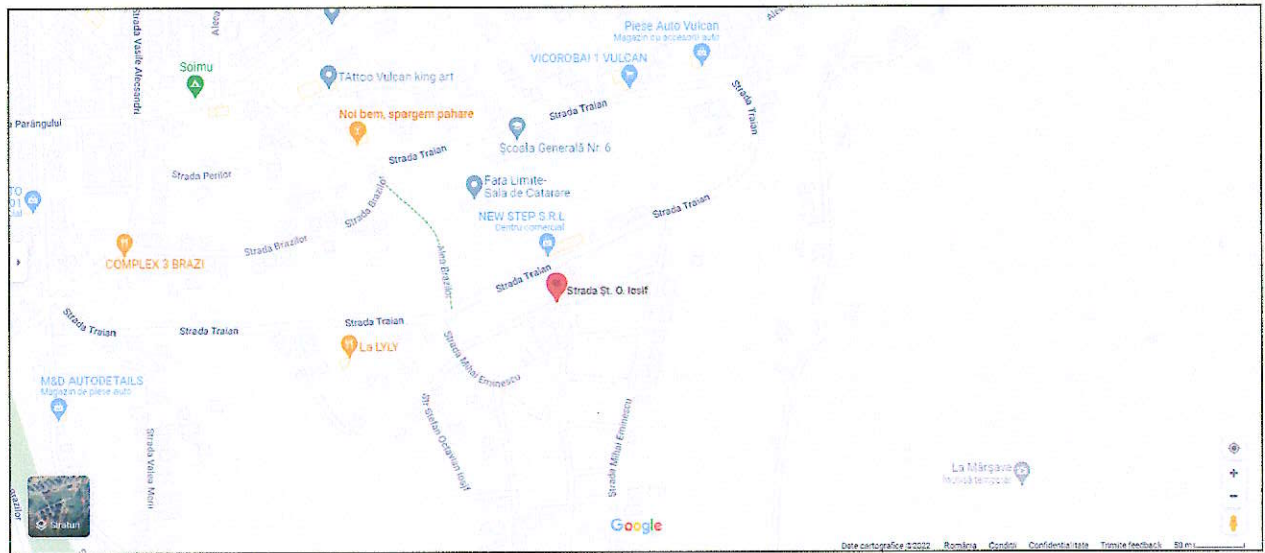
Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

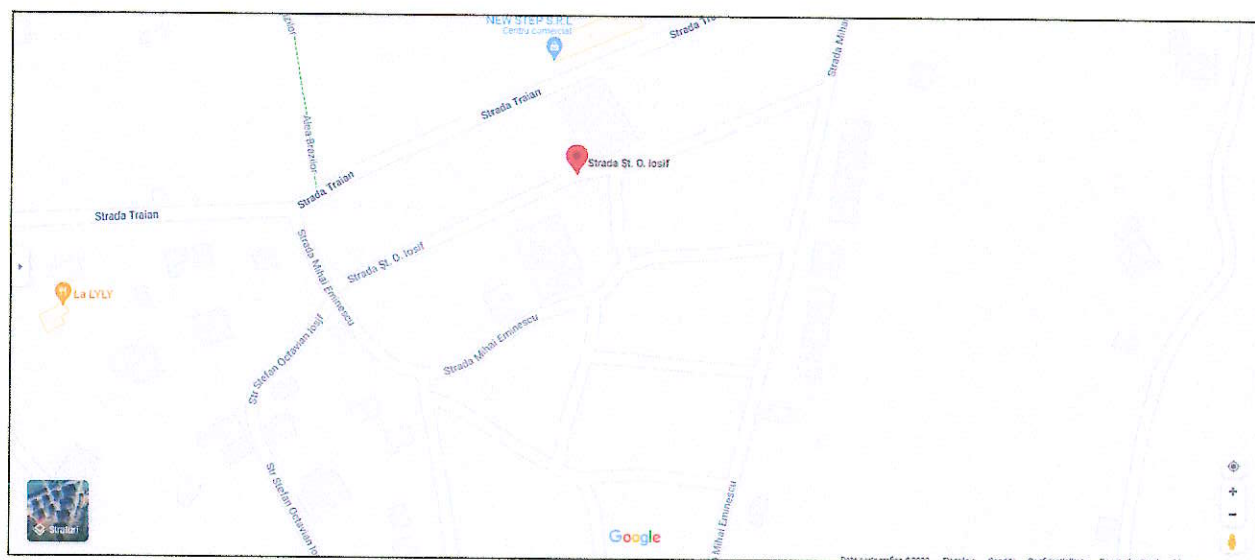
Membru al ANEVAR



INCADRARE IN ZONA



PLAN DE SITUATIE



COMPARABILE DE PIATA

COMPARABILA A

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-apartament-2-camere-in-vulcan-IDrhg0.html>

[← Înapoi la listă](#) Apartament de vanzare > Hunedoara > Vulcan > Vand apartament 2 camere, in Vulcan !



**AELIS IMOBILIARE**
Agentie
0763 822 755

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000
Administratoorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. / storia.ro mai mult
☐ Vreau sa primesc oferte similare

[Hunedoara \(judet\), Vulcan](#)   **17 000 €** [Salveaza la Favorite](#) [Contact](#)

Vand apartament 2 camere, in Vulcan ! **17 000 €**
[Hunedoara \(judet\), Vulcan](#) **288 €/m²**

[Calculatorul de rate](#) Storia Creditare

Prezentare generala

 Suprafata construita	59 m²	 Suprafata utila	49 m²
 Numarul de camere	2	 Stare	cere informatii
 Etaj	4/4	 Facilitati exterioare	balcon inchis
 Tip proprietate	apartament	 Compartimentare	decomandat
 Vizionare la distanta	cere informatii	 Orientare	cere informatii

Descriere anunt

Aelis Imobiliare va ofera spre vanzare un apartament cu 2 (doua) camere situat in localitatea Vulcan, str. Aleea Muncii, bl.C6. Apartamentul este compus din 2 camere, bucatarie, baie, hol, balcon, debara. Are centrala termica proprie, calorifere, geamuri termopan, gresie, faianta. Imobilul este situat la etajul 4/4. Apartamentul se vinde mobilat si utilat.

**AELIS IMOBILIARE**
Agentie
0763 822 755

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000
Administratoorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. / storia.ro mai mult
☐ Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)



COMPARABILA B

<https://www.storia.ro/ro/oferta/licitatie-publica-apartament-2-camere-vulcan-jud-hunedoara-IDq5CD.html>

[← Înapoi la listă](#)

Apartament de vanzare > Hunedoara > Vulcan > Bulevardul Mihai Viteazul > Licitatie publica - Apartament 2 camere, Vulcan, jud. Hunedoara












George Budu
 Agentie
 0754 229 415

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

129 / 2000

Administrativul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai multe

Vreau sa primesc oferte similare

Hunedoara (judet), Bulevardul Mihai Viteazul

2 54 m²

62 790 RON

Salveaza la Favorite

Contact

Licitatie publica - Apartament 2 camere, Vulcan, jud. Hunedoara

62 790 RON
 235 €/m²

Hunedoara (judet), Bulevardul Mihai Viteazul

[Calculatorul de rate](#) Storia Creditare


George Budu
 Agentie
 0754 229 415

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Prezentare generala

Descriere anunt

Imobilul se vinde în **licitatie publica**.

Apartament compus din 2 camere si dependinte (bucatarie, baie, si hol) , avand o suprafata utila totala de 45.45 mp, cu acces din Bd. Mihai Viteazu, strada asfaltata, cu o banda de circulatie pe sens.

Apartamentul este situat intr-un bloc de locuinte, avand regim de inaltime P+8E, construit in anii 1970. Blocul are fundatii din beton armat, cadre

din beton armat (stalpi si grinzi din beton armat), inchideri perimetrice din beton, acoperis de tip terasa, acoperit cu membrana bituminoasa. Usa de acces in bloc este din PVC cu geam termopan. Blocul este partial izolat termic la exterior si prezinta finisaje medii. Apartamentul se considera a avea finisaje de calitate medie.

Proprietatea este amplasata in zona estica, mediana, a orasului Vulcan, in cartier Micro 6, intr-o zona rezidentiala, avand acces la mijloace de transport in comun si avand in apropiere institutii de invatamant, institutii publice (Primaria), institutii de cult, Stadionul Vulcan si unitati comerciale (Profi).

Apartamentul este situat in Vulcan, Bd. Mihai Viteazu, nr. 4, bl. D2, sc. 1, parter, jud. Hunedoara.



COMPARABILA C

<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-ID4tjCU.html#9a94ce8feb>



OLX

Vanzator

Părăsă Cristian
Pe OLX din august 2014
Activ pe 03 aprilie 2022

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

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

Intră în cont / Cont nou

Suna vânzătorul

Localizare

Vulcan, Hunedoara

Postat 03 aprilie 2022

Apartament 2 camere

10 000 € Prețul e negociabil

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

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

Descriere

- * Vand apartament 2 camere, str. Traian nr.7, bl. A5 , et.6 ;
- * Suprafata - 50 mp ;
- * Apartamenrul este decomandat;
- * Apartament compus din: 2 camere, hol , baie , balcon ;
- * Bala este greslata si falantata,1 camera si bucataria cu termopane;
- * Apartamentul este fara datorii, se vinde mobilat si cu tot ce se afla in el (frigider ,aragaz,masina de spalat) , pretul se negociaza la fata locului;

ID: 66092304 Vizualizări: 49095  Raportează



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru locuințele din fondul locativ
Nr. 291/1/39388/21.09.2021

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 ASAVINEI MIRELA cu domiciliul în municipiul Vulcan, str. Stefan Octavian Iosif, nr. 7, bl. 3, sc. 1, ap. 8, legitimat cu C.I. seria HD, nr.852453 eliberată de SPCLEP Vulcan, la data de 22.05.2017, având CNP 2800318203825, nr. telefon 0799158281, 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. Șt. O. Iosif, nr. 7 , bl. 3, sc. 1, ap. 8, județul Hunedoara, în suprafață totală de 36,69 mp, compusă din 2 camere în suprafață de 23,94 mp (suprafață locuibilă), dependințe în suprafață de 11,24 mp și alte dependințe în suprafață de 1,51 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 înscrisuri suplimentare dacă situația o impune.

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

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;

Capitolul VI. Alte clauze

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

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

Art. 21- Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

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

- pentru proprietar (locator) la sediul Primăriei din Municipiul Vulcan, B-dul Mihai Viteazu nr. 31;

- pentru chiriaș (locatar) : la adresa de domiciliu.

Art.23 – Locatorul își exprimă acordul pentru încheierea contractului de furnizare a energiei electrice, a gazelor naturale, alimentare cu apă, canalizare și alte servicii/utilități.

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



CHIRIAȘ (LOCATAR),
ASAVINEI MIRELA

ÎNTOCMIT
FLORENTINA ABUGARARAH

FIȘA
SUPRAFEȚEI LOCATIVE
 a apartamentului a d-lui /d-nei ASAVINEI MIRELA
 DATE PRIVIND LOCUINȚA ÎNCHIRIATĂ

Nr. Crt.	Denumirea încăperii	S. locuibilă	S. dependențe	Suprafața mp	În folosință	
					Exclusivă	Comună
1	cameră	X				
2	cameră	X		23,94		
3	bucătărie		X	11,24		
4	baie		X			
5	hol		X			
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	23,82	1,68	40,22
b) Suprafață dependențe (antreu, tindă , veranda, culoarului , bucătăriei , chicinetei, oficiului, debaralei , cămării, camerei de baie , WC)	11,24	0,68	7,64
c) Alte dependențe	1,51	0,38	0,57
d) Grădina / Curte			
Total (a+b+c+d)		—	47,54

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

CHIRIAȘ (LOCATAR),
 ASAVINEI MIRELA

(Signature)

**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	ASAVINEI MIRELA	2800318203825	titular
2	ASAVINEI SERGIU - PETRU	1790425205745	soț
3	ASAVINEI LAURENȚIU – ALEXANDRU	5050305203827	fiu
4	ASAVINEI LUKAS - FABIAN	5180701203821	fiu

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



CHIRIAȘ (LOCATAR),
ASAVINEI MIRELA

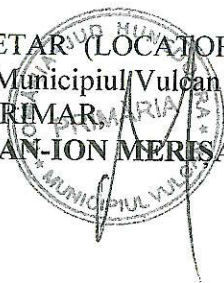
Anexa Nr. 3
parte integrantă a contractului de închiriere
NR. 291/1/39388/21.09.2021

Proces verbal de predare - primire
a apartamentului d-lui /d-nei ASAVINEI MIRELA

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

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

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



CHIRIAȘ (LOCATAR),
ASAVINEI MIRELA

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Mirela Asavine", written over a horizontal line.

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 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 Vânzătorul, declară sub sancțiunile prevăzute de art.292 Cod Penal, privind falsul în declarații, că nu este în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului înscris nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de 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 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. OBLIGATIILE VANZATORULUI SI ALE CUMPARATORULUI

A. OBLIGATIILE VANZATORULUI

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

Art. 14 Vânzătorul are obligația de predare a 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:

CONSILIER AL STĂNULUI LEANA



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL

JR. ROGOBETE MIHAELA