

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA TELIUCU INFERIOR
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 39/2024

privind aprobarea Raportului de evaluare și a vânzării unui apartament din fondul locativ, proprietate privată a Comunei Teliucu Inferior, CF 60024-C1-U28, situat în satul Teliucu Inferior Str. Zorilor, Nr. 120, Sc.A ,et. 1, Ap.27, Comuna Teliucu Inferior, Jud. Hunedoara, către dl Tolontan Sebastian-Ovidiu

Consiliul Local al comunei Teliucu Inferior, județul Hunedoara, întrunit în ședința publică ordinară.

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 39/2024 și Referatul de aprobare nr. 2229/21.05.2024 a Primarului comunei Teliucu Inferior prin care se propune aprobarea vânzării unui apartament din fondul locativ, proprietate privată a Comunei Teliucu Inferior, CF 60024-C1-U28, situat în satul Teliucu Inferior Str. Zorilor, Nr. 120, Sc.A ,et. 1, Ap.27, Comuna Teliucu Inferior, Jud. Hunedoara, către dl Tolontan Sebastian-Ovidiu titularul contractului de închiriere nr. 5/23.03.2022

Având în vedere prevederile art.16 din Legea 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare, cu modificările și completările ulterioare, care prevede că valoarea de vânzare a locuinței se calculează la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii;

Ținând cont de Raportul Nr. 2281/23.05.2024 a Serviciului dezvoltare locală și gospodărire comună din aparatul de specialitate a Primarului comunei Teliucu Inferior, de Raportul de avizare al comisiei de specialitate pentru activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism, servicii și comerț nr. 2643/2024, Raportul de avizare al comisiei pentru învățământ, cultură și culte, sănătate și familie, protecția copilului, sport și agrement nr.2644/2024 precum și Raportul comisiei de specialitate pentru administrație publică locală, juridică, a drepturilor cetățenilor, muncă și protecție socială nr. 2645/2024;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin.(2) ,lit.”c”, alin.(6) ,lit.”b”, art. 136, alin.8, lit. a) - d), ale art. 139 alin. (1), precum și ale art.196, alin. (1), lit.a) și ale art. 197 alin. (1)-(4) din Codul Administrativ, publicat prin O.U.G. nr. 57 / 2019 cu modificările și completările ulterioare ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Aprobă raportul de evaluare a imobilului proprietate privată a Comunei Teliucu Inferior, CF 60024-C1-U28, situat în satul Teliucu Inferior Str. Zorilor, Nr. 120, Sc.A ,et. 1, Ap.27, Comuna Teliucu Inferior, Jud. Hunedoara, executat de **GLG EVAL COMPLEX SRL**, conform Anexei care face parte din prezentul proiect de hotărâre;

Art. 2. - Se aprobă vânzarea imobilului actualului chirias, către d-nul Tolontan Sebastian-Ovidiu titularul contractului de închiriere nr. 5/23.03.2022.

Art. 3 – Prețul de vânzare al imobilului conform raportului de evaluare este de **7.700 lei**, pret ce va fi achitat în rate.

Art. 4 – Cheltuielile ocazionate cu încheierea actelor de vânzare-cumpărare precum și a intabularii în CF vor fi suportate de cumpărător.

Art. 5 - Imputernicește Primarul, domnul Pupeza Daniel Gheorghe Sorin, să reprezinte comuna Teliucu Inferior pentru încheierea actelor de vânzare-cumpărare la notarul public.

Art. 6 - Prezentă hotărâre poate fi atacată în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr.554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 7 – Prezentă hotărâre se comunică: Instituției Prefectului Județul Hunedoara, Primarului, Serviciului dezvoltare locală și gospodărire comună, dlui Tolontan Sebastian-Ovidiu Teliucu Inferior, la 26.06.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONSILIER LOCAL

Nistor Maria Luminita

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
Groza Mihai Irinel

Consilieri prezenți 11 ;Cvorum obținut, „Voturi „pentru” 11 ; Voturi „împotriva” ; Abținere „0”

AHEX4 LA H.C.L. 39/2024

GLG EVAL COMPLEX SRL – MEMBRU CORPORATIV ANEVAR CERTIFICAT 0434

CUI:26912369, J20/119/2010

EVALUARI bunuri imobile, bunuri mobile, estimare valoare parti sociale, s.a.

ANALIZE de risc la efracție

0792 098 234; 0726 370 311; barnalucian@yahoo.com, www.glg.wgz.ro

COMUNA TELIUCU INFERIOR
NR. INTRARE 2183 / 20.05.2024
IEȘIRE _____

Nr.47/2024

Expl.1

RAPORT DE EVALUARE

***AL APARTAMENTULUI NR. 27, IN SUPRAFATA UTILA DE 18,8 MP
SI SUPRAFATA DESFASURATA DE 23 MP – AMPLASAT IN TELIUCU
INFERIOR, STR. ZORILOR, NR.120, SC.A, ET.1, AP.27, INSCRIS IN CF
60024-C1-U28***

CLIENT: TOLONTAN SEBASTIAN OVIDIU

DESTINATAR: COMUNA TELIUCU INFERIOR

PROPRIETAR : COMUNA TELIUCU INFERIOR

EXECUTANT: S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL

INTOCMIT: ec. BARNA VOICU- LUCIAN
expert evaluator- membru titular ANEVAR
legitimatie nr.10569/2023

DATA EVALUARII : 07.04.2024

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale, si nu vor putea fi copiate partial sau integral si nu pot fi transmise unor terti fara acordul scris in prealabil al evaluatorului si al clientului.

**Către,
TELIUCU INFERIOR**

Ca urmare a contractului de evaluare, am efectuat evaluarea apartamentului, amplasat în Teliucu Inferior, str. Zorilor, nr.120, sc.A, et1, ap.27, jud. Hunedoara, înscris în domeniul privat al Comunei Teliucu Inferior, pentru vânzare.

Am evaluat dreptul integral de proprietate al Comunei Teliucu Inferior, asupra apartamentului nr. 27 înscris în CF:60024-C1-U28- Teliucu Inferior.

Estimarea valorii de piață, s-a efectuat în ipotezele semnificate speciale ca: apartamentul este tranzactionabil și toate investițiile în finisaje și instalații au fost realizate de către chiriași.

Conform datelor extrase din documentele furnizate de către proprietar, dar și în urma declarațiilor acestora și a documentelor depuse pentru realizarea prezentului raport de evaluare, rezulta că apartamentul este în proprietatea UAT Teliucu Inferior-domeniu privat.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardele de Evaluare ale Bunurilor 2022, care au la bază Standardele Internaționale de Evaluare.

Astfel ținând cont de toate cele prezentate în raport, **valoarea de piață estimată a apartamentului nr. 27 în suprafața utilă de 18,8 mp și suprafața desfășurată de 23 mp**, la data de 07.05.2024 este de:

7.700 lei, adică 1.553 euro

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării **07.05.2024**;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție și a fost estimată prin abordarea prin cost.
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricăror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stimă,

Barna Voicu Lucian

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.10569)

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	BARNA Voicu Lucian
Autorizatie	Membru titular ANEVAR (legitimatie 10569) Specializarea EPI
Asigurare	10.000 EUR – pentru persoana fizica si 50.000 EUR pentru membru corporativ ANEVAR
Bunul imobil evaluat	Apartament in suprafata utila de 18,8 mp si suprafata desfasurata de 23 mp
Proprietar	COMUNA TELIUCU INFERIOR
Destinatar raport	COMUNA TELIUCU INFERIOR
Locatia bunului la data evaluarii	COMUNA TELIUCU INFERIOR, STR. ZORILOR, NR120, SC.A, ET1, AP.27, JUD. HUNEDOARA.
Data inspectiei	06.05.2024
Data evaluarii	07.05.2024
Curs de schimb	1 EURO = 4,9575 lei, curs BNR la data de 07.05.2024.
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata pentru vanzare catre actualul chirias.
Tipul valorii	Valoarea de piata.
Ipooteze semnificative speciale	Apartamentul este tranzactionabil si toate investitiile in finisaje si instalatii au fost realizate de catre chiriasi. Apartamentul este inscris in Domaniul Privat .
Valoare de piata estimata	<u>7.700 lei, adica 1.553 euro</u>
EVALUATOR	BARNA Voicu Lucian, membru ANEVAR, legitimatia 10569 Semnătura , Ștampila,

PRESENTIE DE SENATOR
CONSILIER
HISTORIE VAN DE LUCHT

CONFIDENTIAL
SECRETARY GENERAL
GLOBAL WILDFIRE INITIATIVE

CARTE FUNCİARĂ NR. 60024-C1-U28

COPIE

Carte Funciară Nr. 60024-C1-U28 Teliucu Inferior

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Teliucu Inferior, Str ZORILOR, Nr. 120, Sc. A, Et. 1, Ap. 27, Jud. Hunedoara

Părți comune: acoperis, casa scarii, dusuri comune, holuri,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60024-C1-U28	23	18,8	15.45	20.79	APARTAMENT NR. 27

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9934 / 02/10/2009		
Act Notarial nr. act de dezmembrare nr.2494, din 14/09/2009 emis de BNP RUSU CONSTANTIN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 60024-C1-U28 a unitatii individuale cu numarul cadastral 60024-C1-U28/Teliucu Inferior, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 60024-C1 inscrisa in cartea funciara 60024-C1;	A1
Act Administrativ nr. CERTIFICAT ATESTARE EDIFICARE C-TIE NR. 1/77, din 25/02/2009 emis de PRIMARIA COMUNEI TELIUCU INFERIOR;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) PROPRIETATEA PRIVATA A COMUNEI TELIUCU INFERIOR		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Teliucu Inferior, Str ZORILOR, Nr. 120, Sc. A, Et. 1, Ap. 27, Jud. Hunedoara

Părți comune: acoperis, casa scarii, dusuri comune, holuri,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60024-C1-U28	23	18,8	15.45	20.79	APARTAMENT NR. 27

Neutilizabil în circuit civil

CONTRACT DE INCHIRIERE pentru suprafetele cu destinatie de locuit

Cap. I

Partile contractante :

Intre : Consiliul Local al Comunei Teliucu Inferior in calitate de proprietar, cu sediul in localitatea Teliucu Inferior, str. Minei, nr.2, judetul Hunedoara, reprezentat prin **primar-Pupeza Daniel-Gheorghe-Sorin si contabil – Munteanu Geonovica**, in calitate de administrator al fondului imobiliar ce apartine domeniului public

Si

TOLONTAN SEBASTIAN-OVIDIU legitimat cu buletinul (carte) de identitate

in calitate de chirias, in baza Legii locuintei nr.114/1996, republicata si a Ordonantei de Urgenta nr.40/1999, cu modificarile si completarile ulterioare, a intervenit prezentul contract.

Cap. II.

Obiectul inchirierii

Primul , in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din localitatea **TELIUCU INFERIOR**, Str. Zorilor, nr. 3, bl. 120, ap.27, judetul Hunedoara, compusa dintr-o camera in suprafata de 18,80 mp., dependinte in suprafata de - mp., alte dependinte in suprafata de - mp si curte (gradina) – mp.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si de familia sa compusa din membrii (chiriasul, sotia, copii) specificati in fisa suprafetei locative anexa Nr.1, la prezentul contract.

Locuinta se preda in stare de folosinta, cu instalatiile si inventarul prevazut in procesul-verbal de predare-preluare incheiat intre subsemnatii, care face parte integranta din prezentul contract.

Termenul de inchiriere este de 3 ani, cu incepere de la data de 01.03.2022 pana la data de 28.02.2025.

La expirarea termenului contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor parti.

Cap.III.

Chiria aferenta locuintei inchiriate

Chiria lunara, aferenta locuintei inchiriate este de **35 lei**, calculata in conformitate cu prevederile legale.

Chiria se datoreaza incepand cu data de 01.03.2022 si se achita in numerar la **Casieria-Primariei Teliucu Inferior** sau in contul proprietarului nr. **RO69TREZ36721300250XXXXX** la Trezoreria Hunedoara **pana la data de 10 a fiecarei luni** pentru luna expirata.

Pe durata inchirierii, cuantumul chiriei se va putea modifica prin HCL.

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica in scris chiriasului cu 60 de zile inainte de termenul de plata.

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate , pentru fiecare zi de intarziere incepand cu prima zi care urmeaza celei in care suma a devenit exigibila, fara ca majorarea sa poata depasi totalul chiriei restante

Cap.IV.

Obligatiile partilor privind folosirea si intretinerea spatiilor care fac obiectul contractului

a). Proprietarul se obliga:

- sa predea chiriasului locuinta in stare normala de folosinta;
- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta in exploatare si functionalitate a cladirii pe toata durata inchirierii locuintei;
- sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta ale cladirii, elementele deconstructie exterioare ale cladirii, precum si spatiile comune din interiorul cladirii,
- sa intretina in bune conditii instalatiile comune, proprii cladirii.

Proprietarul e de acord cu incheierea contractului la utilitati pe numele chiriasului.

b). Chiriasul se obliga :

- Sa efectueze lucrarile de intretinere , de reparatii sau de inlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva
- Sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna , ca urmare a folosirii necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau exteriorul cladirii ;
 - Daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente.
- Sa achite lunar taxele comune ;
- Sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si partile de folosinta comuna, pe toata durata contractului de inchiriere ;
- Sa comunice proprietarului in termen de 30 de zile orice modificare produsa in venitul net al familiei sale, sub sanctiunea realizarii contractului de inchiriere
- Sa predea la mutarea din locuinta, proprietarului locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar complete conform procesul-verbal de predare-preluare incheiat la preluarea locuintei in chirie.

Cap. V.

Rezilierea contractului

- a) La cererea chiriasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minim de 60 de zile;
- b) La cererea proprietarului, atunci cand:
- chiriasul nu achitata chiria cel putin 3 luni consecutive
 - chiriasul a pricinuit insemnate stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata
 - aceasta , instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora.
 - chiriasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
 - chiriasul nu a respectat clauzele contractuale.
 - **chiriasul nu a achitat chiria pe o perioada de 3 luni;**
 - chiriasul a subinchiriat locuinta fara acordul scris al proprietarului;
 - chiriasul a schimbat total sau partial destinatia ori structura interioara a locuintei;
 - chiriasul sau membrii familiei mentionati in contract au dobandit o alta locuinta corespunzatoare;
 - chiriasul a parasit locuinta si nu a efectuat predarea acesteia pe o perioada mai mare de 30 zile.
 - evacuarea chiriasului se face numai pe baza unei hotarari judecatoresti irevocabile, iar chiriasul este obligat la plata chiriei restante prevazute in contract si a taxelor comune, pana la data executarii efective a hotararii de evacuare.

Cap. VI.

Litigii

Orice litigiu izvorat din incheierea , executarea , modificarea , incetarea si interpretarea clauzelor prezentului contract, se va solutiona pe cale amiabila , iar daca acest lucru nu este posibil, va fi supus spre solutionare instantelor romane de drept comun.

Cap. VII.
Alte clauze.

- Contractul inceteaza in termen de 30 de zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului sau de la data inregistrarii decesului, daca persoanele indreptatite prin lege nu au solicitat locuinta
- Chiriasul are obligatia de a parasi locuinta in termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, daca contractul de inchiriere nu s-a renoit.
- Chiria si cheltuielile pentru servicii si intretinere vor fi achitate de chirias pe toata perioada cat a ocupat efectiv locuinta.
- Beneficiarii contractelor de subinchiriere, incheiate in conditiile legii nu se pot prevala de nici un drept impotriva proprietarului si nici asupra oricarui titlu de ocupare a locuintei.
- Drepturile si obligatiile partilor prevazute in prezentul contract se completeaza cu drepturile si obligatiile ce decurg pentru acestea din actele normative in vigoare.
- Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act additional semnat si stampilat de ambele parti.
- Anexele fac parte integranta din contract si se incheie in acelasi nr. de exemplare

Prezentul contract s-a incheiat astazi, 23.03.2022, in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

PRIMAR,
Pupeza Daniel-Georghe-Sorin

CHIRIAS,

TOLONTAN SEBASTIAN-OVIDIU

SECRETAR GENERAL
Matei Sebastian-Teodor

CONSILIER SUPERIOR,
Munteanu Geonovica