

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA TELIUCU INFERIOR
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr.40/2024

privind aprobarea Raportului de evaluare si a vanzarii unui apartament din fondul locativ, proprietate privata a Comunei Teliucu Inferior, CF 60151-C1-U12 Teliucu Inferior, situat in satul Teliucu Superior ,Frontu II,ap. 12,parter, Comuna Teliucu Inferior, Jud. Hunedoara, catre dl. ROSTAS ALEXANDRU

Consiliul Local al comunei Teliucu Inferior, județul Hunedoara, intrunit in sedinta publica ordinara;

Analizand Proiectul de hotarare nr. 40/2024 si Referatul de aprobare nr. 2298/27.05.2024 a Primarului comunei Teliucu Inferior prin care se propune aprobarea vanzarii unui apartament din fondul locativ, proprietate privata a Comunei Teliucu Inferior, CF 60151-C1-U12 Teliucu Inferior, situat in satul Teliucu Superior ,Frontu II,ap. 12,parter, Comuna Teliucu Inferior, Jud. Hunedoara, catre dl. ROSTAS ALEXANDRU titularul contractului de inchiriere nr. 4 din 01.08.2023.

Avand in vedere prevederile art.16 din Legea 85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare, cu modificarile si completarile ulterioare , care prevede ca valoarea de vanzare a locuintei se calculeaza la pretul pietei de catre un expert autorizat, in conditiile legii;

Tinand cont de Raportul Nr.2299/27.05.2024 a Serviciului dezvoltarea locala si gospodarie comunală din aparatul de specialitate a Primarului comunei Teliucu Inferior, de Raportul de avizare al comisiei de specialitate pentru activitati economico-financiare, amenajarea teritoriului si urbanism, protectia mediului si turism, servicii si comert nr.2646/2024, Raportul de avizare al comisiei pentru invatamant, cultura si culte, sanatate si familie, protectia copilului, sport si agrement nr.2647/2024 precum si Raportul comisiei de specialitate pentru administratie publica locala, juridica, a drepturilor cetatenilor, munca si protectie sociala nr. 2648/2024;

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

HOTARASTE:

Art. 1.-Se aproba raportul de evaluare a imobilului proprietate privata a Comunei Teliucu Inferior, CF 60151-C1-U12 Teliucu Inferior, situat in satul Teliucu Superior ,Frontu II,ap. 12,parter, Comuna Teliucu Inferior, Jud. Hunedoara, executat de **GLG EVAL COMPLEX SRL**, conform Anexei care face parte din prezentul proiect de hotarare .

Art. 2. - Se aproba vanzarea imobilului proprietate privata a Comunei Teliucu Inferior, CF 60151-C1-U12 Teliucu Inferior, situat in satul Teliucu Superior ,Frontu II,ap. 12,parter, Comuna Teliucu Inferior, Jud. Hunedoara către d-nul ROSTAS ALEXANDRU, titularul contractului de inchiriere nr. 4 din 01.08.2023 .

Art. 3 – Pretul de vanzare al imobilului conform raportului de evaluare este de 7.400 lei, pret ce va fi achitat in rate.

Art. 4 – Cheltuielile ocazionate cu incheierea actelor de vanzare-cumparare precum si a intabularii in CF vor fi suportate de cumparator.

Art. 5 - Imputerniceste Primarul, domnul Pupeza Daniel Gheorghe Sorin, să reprezinte comuna Teliucu Inferior pentru incheierea actelor de vanzare-cumparare.

Art. 6 - Prezenta 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 – Prezenta hotarare se comunica: Institutiei Prefectului Judetului Hunedoara, Primarului, Serviciului dezvoltare locala si gospodarie comunală, d-lui ROSTAS ALEXANDRU.

Teliucu Inferior, la 26.06.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL
NISTOR, MARIA LUMINITA

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
Groza Mihai Irinel

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

N20/2024

Expl.1

RAPORT DE EVALUARE

**AL APARTAMENTULUI NR. 12, IN SUPRAFATA UTILA DE 20.59
MP SI SUPRAFATA DESFASURATA DE 26.80 MP – AMPLASAT IN
TELIUCU SUPERIOR, FRONTU II, INSCRIS IN CF 60151-C1-U12**

CLIENT: ROSTAS ALEXANDRU

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.10569/2024

DATA EVALUARII :10.02.2024

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,

ROSTAS ALEXANDRU

Ca urmare a comenzii de evaluare, am efectuat evaluarea apartamentului, amplasat în Teliucu Superior, FRONTU II, ap.12, parter, înscris în domeniul privat al Comunei Teliucu Inferior, pentru vânzare.

Am evaluat dreptul integral de proprietate al Comunei Teliucu Inferior, asupra apartamentului NR.12, înscris în CF60151-C1-U12- LOC. 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. 12 ÎN SUPRAFAȚA UTILĂ DE 20.59 MP ȘI SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ DE 26.80 MP., la data de 10.02.2024 este de:

7.400 lei, adică 1.497 euro

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării 10.02.2024;
- 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 cu o camera si bucatarie, in suprafata utila de 20.59 mp si suprafata desfasurata de 26,80 mp.
Proprietar	COMUNATELIUCU INFERIOR
Destinatar raport	ROSTAS ALEXANDRU SI COMUNA TELIUCU INFERIOR
Locatia bunului la data evaluarii	SAT TELIUCU SUPERIOR, FRONTU II, AP12, COMUNA TELIUCU INFERIOR, JUD. HUNEDOARA
Data inspectiei	08.02.2024
Data evaluarii	10.02.2024
Curs de schimb	1 EURO = 4,9450 LEI, curs BNR la data de 10.02.2024
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata pentru vanzare catre actualul chirias.
Tipul valorii	Valoarea de piata.
Ipoteze semnificative speciale	Apartamentul este tranzactionabil si toate investitiile in finisaje si instalatii au fost realizate de catre chiriasi. Apartamentul este inregistrat in Domaniul Privat (deoarece in extrasul de carte funciara nu apare aceasta mentiune).
Valoare de piata estimata	<u>7.400 lei, adica 1.497 euro</u>
EVALUATOR	BARNA Voicu Lucian, membru ANEVAR, legitimatia 10569 Semnătura ,

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER,
NISTOR MARIA LUMINITA

CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL
GABRIELA LILIANA NISTOR

CONTRACT DE INCHIRIERE
pentru suprafetele cu destinatie de locuit

Intre Comuna Teliucu Inferior in calitate de proprietar, cu sediul in localitatea Teliucu Inferior, str.Minei, nr.2, judetul Hunedoara, reprezentata prin **Primar-Pupeza Daniel-Gheorghe-Sorin**

Si

ROSTAS ALEXANDRU cu domiciliul in sat Teliucu Superior,

CNP _____ in calitate de chirias, in baza Legii locuintei nr.114/1996, republicata si a Ordonantei de Urgenta nr.40 / 1999, a intervenit prezentul contract .

I. Obiectul inchirierii

Primul , in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din localitatea Teliucu Superior, Str.Col. Frontu II , Pav. 4 (51) ap.12 , Com. Teliucu Inferior, judetul Hunedoara, compus dintr-o (una) camere in suprafata de 13,08 mp., dependinte in suprafata de 7,08 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) 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 01.08.2023 pana la data de 31.07.2026 .

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

II. Chiria aferenta locuintei inchiriate

Chiria lunara, aferenta locuintei inchiriate este de 15,00 lei, calculata in conformitate cu prevederile legale.

Chiria se datoreaza incepand cu data de 01.08.2023 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, urmand incheierea unui act aditional.

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 chirasului 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 de constructie 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 chirasului.

b). Chirasul 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 chirasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen maxim de 60 de zile;

b) La cererea proprietarului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen de 30 zile, atunci cand:

- chirasul a pricinuit insemnate stricacuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta , instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor sau daca instraineaza fara drept parti ale acestora.
- chirasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;
- chirasul nu a respectat clauzele contractuale.
- ***chirasul are o restanta la plata chiriei o suma ce depaseste cuantumul a trei chirii insumate ;***
- ***chirasul nu a achitat chiria pe o perioada de 3 luni consecutive;***
- chirasul a subinchiriat locuinta fara acordul scris al proprietarului;
- chirasul a schimbat total sau partial destinatia ori structura interioara a locuintei;
- chirasul sau membrii familiei mentionati in contract au dobandit o alta locuinta corespunzatoare;
- chirasul a parasit locuinta si nu a efectuat predarea acesteia pe o perioada mai mare de 30 zile.

c) In situatiile prevazute la punctul b), dupa expirarea termenului de 30 zile de la notificarea chirasului, **contractul este reziliat de drept si evacuarea chirasului se face deodata, fara nicio intarziere,**

prin incheierea unui proces-verbal in prezenta chiriasului, reprezentantului proprietarului si un angajat al politiei locale. Prezenta chiriasului la incheierea procesului-verbal nu este obligatorie.

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 Judecatoriei Hunedoara.

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 parasii locuinta in termen de maxim 30 de zile de la expirarea termenului contractual, daca contractul de inchiriere nu s-a reînnoit.
- 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 aditional semnat de ambele parti.
- Anexele fac parte integranta din contract si se incheie in acelasi nr. de exemplare

Prezentul contract s-a incheiat astazi, 01.08.2023 in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

PRIMAR,

Pupeza Daniel Gheorghe Sorin

CHIRIAS

Rostas Alexandru

SECRETAR GENERAL,
Groza Mihai Irinel

CONSILIER SUPERIOR,
Toma Alin Gheorghe



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

CARTE FUNCİARĂ NR. 60151-C1-U12
COPIE

Carte Funciară Nr. 60151-C1-U12 Teliucu Inferior

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Teliucu Superior, Sc. A, Et. PARTER, Ap. 12, Jud. Hunedoara

Părți comune: acoperis,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60151-C1-U12	26,8	20,59	4.30	29.36	APARTAMENT CU O CAMERA SI BUCATARIE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12402 / 06/10/2010		
Act Notarial nr. 168, din 19/01/2010 emis de BNP RUSU CONSTANTIN;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 60151-C1-U12 a unitatii individuale cu numarul cadastral 60151-C1-U12/Teliucu Inferior, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 539-C1 (identificator electronic 60151-C1) Inscrisa in cartea funciara 229N (identificator electronic 60151-C1);	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept de dezmembrare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA TELIUCU INFERIOR , CIF:337465, Domeniul Privat	A1
13167 / 22/04/2024		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 24/2024, din 26/03/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TELIUCU INFERIOR; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr.539, din 11/04/2024 emis de Consiliul Local Teliucu Inferior; Act Administrativ nr. Adeverinta nr.1809, din 18/04/2024 emis de Comuna Teliucu Inferior;		
B3	Se noteaza schimbarea domēnialitatii imobilului inscris in Partea I-a din Domeniul public in Domeniul privat al Comunei Teliucu Inferior	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Teliucu Superior, Sc. A, Et. PARTER, Ap. 12, Jud. Hunedoara

Părți comune: acoperis,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60151-C1-U12	26,8	20,59	4.30	29.36	APARTAMENT CU O CAMERA SI BUCATARIE

Neutilizabil în circulație civilă