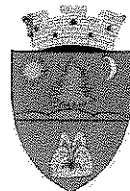
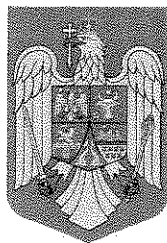


Pd. 7



ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORASULUI COVASNA

Nr. 301 / 18.01.2021
Ind.dos.: 1/1

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotarare cu privire la aprobarea vanzarii unei locuinte
din fondul locativ de stat, proprietatea orasului Covasna**

Prezentul referat de aprobare este elaborat in conformitate cu prevederile art. 6 alin. (3) si art. 30 alin. (1) lit. c) si alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, reprezentand instrumentul de prezentare si motivare a proiectului de hotarare cu privire la aprobarea vanzarii unei locuinte din fondul locativ de stat, proprietatea orasului Covasna.

Baza legala a proiectului de hotarare cu privire la aprobarea vanzarii unei locuinte din fondul locativ de stat, proprietatea orasului Covasna, supus aprobarii o constituie prevederile **ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ**:

Art. 87 alin.(5) Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

Art. 96 alin.(1) Unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu

Art. 96 alin.(3) Unitățile administrativ-teritoriale sunt titulare ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care acestea sunt parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii.

Art. 108 Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;

b) concesionate;

- c)închiriate;
- d)date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;
- e)valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Art. 354 alin.(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

alin.(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Potrivit prevederilor

-Decretului-lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație:

-Art. 1- Întreprinderile pentru vanzarea locuințelor și oficiile specializate pot vinde către populație locuințele construite din fondurile statului, în condițiile prezentului decret-lege.

Art. 2- Prin locuință, în sensul prezentului decret-lege, se înțelege suprafața locativă care cuprinde una sau mai multe camere, baie, bucătărie și alte dependințe, formînd o unitate de sine stătătoare, determinată ca atare prin construcția sa.

Art. 19- Contractul de vânzare-cumpărare, procesul-verbal de predare-primire a locuinței și contractul de împrumut, încheiate în condițiile prezentului decret-lege, au valoare de înscrisuri autentice și constituie titluri executorii.

Art. 21- Comisionul cuvenit unității specializate care vinde locuințe construite din fondurile statului este de 1,5 la sută și este inclus în prețul de vânzare al locuințelor.

Potrivit Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicata, cu modificările si completările ulterioare:

Art.1-Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi.

Motivele emiterii actului administrativ:

Prin HCL nr. 92/2017, cu modificarile si completarile ulterioare, s-a aprobat Inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al orasului Covasna,

Avand in vedere ca locuintele apartinand fondului locativ de stat, construite inainte de anul 1990, care formeaza obiectul unor contracte de inchiriere, contracte incheiate fie ca urmare a repartitiei primite de la autoritatile locale, fie de la institutiile/societatile la care titularii erau angajati la data repartitiei apartin domeniului privat al orasului Covasna, gestionarea, respectiv incheierea contractelor de inchiriere/vanzare au fost delegate in competenta fostei Regii Autonome de Gospodarie Comunala, Locativa si Transport de interes local oras Covasna, reorganizata in anul 1995 in SC GOS-TRANS-COM SRL.

-Conform Cererii cu nr. 563/13.11.2020, inregistrate la SC GOS TRANS COM SRL, dna **BRTKA-DAVID EDIT**, domiciliata in orasul Covasna, str. Unirii nr. 2, bl. 6,sc. A, et. 3, ap. 13, solicita aprobarea cumpararii garsonierei **din orasul Covasna, str. Fratiei, nr. 1, bl. 11, ap. 7**, pe care o foloseste in baza Contractului de inchiriere nr.326/08.06.2017.

In sustinerea cererii au fost depuse:

- adresa catre Consiliul local Covasna
- cerere-declaratie
- certificat de atestare fiscala
- adeverinte privind plata la zi a chiriilor, utilitatilor
- acte de identitate
- adeverinta venituri
- documente inchiriere apartament
- evaluare apartament de catre SC EXP-EVAL SRL.

La data de 14.08.2020 a fost realizat Raportul de Evaluare nr. 1218 asupra imobilului –garsoniera, situata in **orasul Covasna, str. Fratiei, nr. 1, bl. 11, ap. 7**, de catre SC EXP EVAL SRL, raport prin care s-a stabilit ca valoarea de piata a garsonierei este de 10.050 lei, respectiv 2.080 euro.

In urma raportului de evaluare, la data de 13.11.2020, dna **BRTKA-DAVID EDIT** a declarat ca este de acord cu pretul de vanzare trecut in raportul de evaluare si doreste achizitionarea garsonierei si achitarea contravalorii acesteia in felul urmator:

- 50% avans si suma ramasa de plata in 60 de rate lunare.**

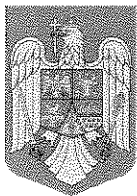
Avand in vedere cele expuse, PROPUN

Vanzarea garsonierei situate in oras Covasna, str. Fratiei, nr. 1, bl. 11, ap. 7, numitei **BRTKA-DAVID EDIT** CNP 2801002142391, CI seria KV nr.402196.

Garsoniera este inscrisa in Cartea Funciara nr. 23855-C1-U14, CF vechi 7914, suprafata utila **10,22 mp.** si este inscrisa in inventarul domeniului privat al orasului Covasna-Sectiunea Cladiri, la pozitia 8.

Primar,
Gyerő József





ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



inițiat de către Primarul orașului Covasna,

Gyero József

Nr. înreg. 302 / 18.01.2021
Ind. dos 7 / 1

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. ____/2021
cu privire la aprobarea vânzării unui locuințe din fondul locativ de stat,
proprietatea orasului Covasna

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în ședință ordinară din data de _____ 2021 ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (____),

Analizând:

- referatul de aprobare
- raportul compartimentului administrarea domeniului public și privat
- avizele comisiilor de specialitate juridică, de administrare a domeniului public și privat
- avizul de legalitate al secretarului general al orașului

Având în vedere prevederile:

- H.C.L nr. 92/2017 prin care s-a aprobat inventarul cladirilor din domeniul privat al orasului Covasna, cu completările ulterioare;

- art. 87 alin. (5), art. 96 alin. (1) și alin. (3), art. 108 lit e), art. 354 alin (1) și (2) art. 363 alin (7) și art. 364 alin.(3) din **O.U.G. nr. 57/2019** privind **Codul administrativ**

-art. 1, art. 11, art. 12 și art. 16 din **Legea nr. 85 din 22 iulie 1992** privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare

-art. 1 **Decretului-lege nr.61/1990** privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație

- art. 29 din **Legea nr. 273/2006** privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare

Ținând cont de:

- cererea înaintată la SC Gos Trans Com SRL, formulată de dna BRTKA-DAVID EDIT
- Contractul de închiriere nr. 326/08.06.2017

În temeiul prevederilor:

art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (3) lit. g) și art. 196 lit. "a" din "– ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57/ 2019 privind **Codul administrativ**

Cu votul "pentru" a ____ consilieri, "împotriva" a ____ consilieri și "abțineri" a ____ consilieri,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1

alin.(1) – Se aprobă vânzarea locuinței –GARSONIERA, din fondul locativ de stat, situată în orasul Covasna, str. Fratiei, nr. 1, bl. 11, ap. 7 către titularul contractului de închiriere, numitei BRTKA-DAVID EDIT, CNP 2801002142391, CI seria KV nr.402196.

alin.(2) – Garsoniera este înscrisă în Cartea Funciara nr. 23855-C1-U14, CF vechi 7914, are o suprafață utilă de **10,22 mp.** și este evidențiată în Inventarul actualizat al Bunurilor imobile ce aparțin domeniului privat al orașului Covasna-Secțiunea clădiri, **la poziția 8.**

Art. 2 – (1) Se însușește Raportul de evaluare nr. 1218/14.08.2020 al imobilului menționat în art.1, întocmit de evaluator autorizat, S.C. EXP EVAL S.R.L, prin care s-a stabilit prețul de vânzare al imobilului, care constituie anexă la prezenta.

(2) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului

Art. 3 – Prețul stabilit prin Raportul de evaluare este de **10.050 lei** și va fi achitat în felul următor:

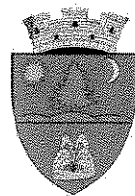
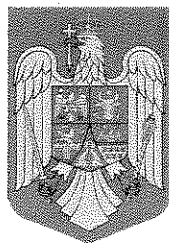
-50% avans și suma rămasă de plată se va achita în 60 de rate lunare, cu o dobândă anuală de 4%.

Art. 4 – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se va ocupa S.C. Gos-Trans-Com S.R.L., Direcția Economică și Compartimentul administrarea domeniului public și privat pentru scoaterea din inventar.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
AL ORASULUI COVASNA,**

VASILICA ENEA



ROMANIA
JUDETUL COVASNA
PRIMARIA ORAȘULUI COVASNA

Nr. 303 / 18.01.2021
Ind.dos.: T/1

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotarare cu privire la aprobarea vanzarii unei locuinte
din fondul locativ de stat, proprietatea orasului Covasna

Prin HCL nr. 92/2017, cu modificarile si completarile ulterioare, s-a aprobat Inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al orasului Covasna.

Avand in vedere ca locuintele apartinand fondului locativ de stat, construite inainte de anul 1990 care formeaza obiectul unor contracte de inchiriere, contracte incheiate fie ca urmare a repartitiei primite de la autoritatile locale, fie de la institutiile/societatile la care titularii erau angajati la data repartitiei apartin domeniului privat al orasului Covasna, gestionarea, respectiv incheierea contractelor de inchiriere/vanzare au fost delegate in competenta fostei Regii Autonome de Gospodarie Comunala, Locativa si Transport de interes local oras Covasna, reorganizata in anul 1995 in SC GOS-TRANS-COM SRL,

-Conform Cererii inregistrate la SC GOS TRANS COM SRL, dna BRTKA-DAVID EDIT, domiciliata in orasul Covasna, str. Unirii nr. 2, bl. 6, sc. A, et. 3, ap. 13, prin care solicita aprobarea cumpararii garsonierei **din orasul Covasna, str. Fratiei, nr. 1, bl. 11, ap. 7**, pe care o foloseste in baza Contractului de inchiriere nr.326/08.06.2017.

In sustinerea cererii au fost depuse:

- adresa catre Consiliul local Covasna
- cerere-declaratie
- certificat de atestare fiscala
- adeverinte privind plata la zi a chiriilor, utilitatilor
- acte de identitate
- adeverinta venituri
- documente inchiriere apartament
- evaluare apartament de catre SC EXP-EVAL SRL.

La data de 14.08.2020 a fost realizat Raportul de Evaluare nr. 1218 asupra imobilului – garsoniera, situata in **orasul Covasna, str. Fratiei, nr. 1, bl. 11, ap. 7**, de catre SC EXP

EVAL SRL, raport prin care s-a stabilit ca valoarea de piata a garsonierei este de 10.050 lei, respectiv 2.080 euro, cursul zilei la data evaluarii.

Modificarea cursului de schimb leu/euro nu influenteaza pretul de vanzare-cumparare al imobilului, toate imobilele din fondul locativ de stat fiind vandute la valoarea la care au fost evaluate in lei.

In urma raportului de evaluare, la data de 13.11.2020, dna **BRTKA-DAVID EDIT** a declarat ca este de acord cu pretul de vanzare trecut in raportul de evaluare si doreste achizitionarea garsonierei si achitarea contravalorii acesteia in felul urmator:

-50% avans si suma ramasa de plata in 60 de rate lunare.

Analizand prevederile legale invocate in proiectul de hotarare si in referatul de aprobare al Primarului, propun adoptarea proiectului de hotarare privind vanzarea garsonierei situate in oras Covasna, str. Fratiei, nr. 1, bl. 11, ap. 7, numitei **BRTKA-DAVID EDIT** CNP 2801002142391, CI seria KV nr.402196.

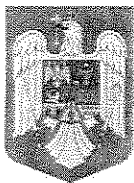
Garsoniera este inscrisa in Cartea Funciara nr. 23855-C1-U14, CF vechi 7914, are o suprafata utila **10,22 mp.** si este inscrisa in inventarul domeniului privat al orasului Covasna-Sectiunea Cladiri, la pozitia 8.

Pretul de vanzare al garsonierei susmentionate este semnificativ mai mic fata de pretul altor imobile, deoarece aceasta garsoniera are o suprafata utila foarte mica (10,22 mp), si este intr-o stare de deteriorare avansata, acest aspect observandu-se si in imaginile din raportul de evaluare al proprietatii.

Imobilul este evidentiat in Inventarul actualizat al Bunurilor imobile ce apartin domeniului privat al orasului Covasna-Sectiunea cladiri, **la pozitia 8.**

Intocmit
Varga Monica





ROMÂNIA
JUDETUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA

Nr. înreg.: 304/18.01.2021.

Ind. dos.: I/1

AVIZ FAVORABIL

**la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării unei locuințe din
fondul locativ de stat, proprietatea orașului Covasna**

În conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. „a” din **OUG 57/2019 privind Codul administrativ**, se avizează favorabil *proiectul de hotărâre având în vedere că se respectă prevederile ce se constituie în*

Temei legal general:

- art.129 alin. (2) lit. ”c”, alin. (6) lit. ”b” art. 139 alin. (3) lit. „g” și art. 196 alin (1) lit. ”a” din **O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare

Temei legal special:

- art. 87 alin. (5), art. 96 alin. (1) și alin. (3), art. 108 lit. „e”, art. 354 alin. (1) și (2) art. 363 alin. (7) și art. 364 alin. (3) din **OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ**, cu modificările și completările ulterioare.

- art. 1, art. 11, art. 12 și art. 16 din **Legea nr. 85 din 22 iulie 1992** privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- art. 1 **Decretului – lege nr. 61/1990** privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație

- art. 29 din **Legea nr. 273/2006** privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare

SECRETAR GENERAL,

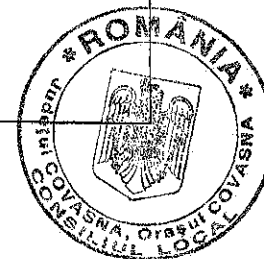
Vasilica Enea

E.V./R.Zs.

ANEXA 3 la HCL nr. 92/2017

Inventarul actualizat al
Bunurilor imobile ce aparțin domeniului privat al orașului Covasna
Secțiunea clădiri

Nr ert	Locația bunului Strada, nr., Localitatea Judet Regiune	Nr. cadastral/ Topografic Carte funciara	Nr cam	Suprafata (Camere si alte spatii in folosinta exclusiva) - mp -	Valoare deviz bloc - lei -	Suprafata totala utila a blocului	Data receptiei
1	Str. Aleea Prieteniei, nr. 2 bl. 2 ap. 3	Nr. top. 1558/3/5 CF 6915	2	24.81+7.92	84,890	0.0470	01.12.1970
2	Str. Aleea Prieteniei, nr. 4 bl. 3 ap. 1	Nr. top. 1558/3/4 CF 6774	2	24.81+7.92	78,70	0.0470	01.12.1971
3	Str. Aleea Prieteniei, nr. 4 bl. 3 ap. 4	Nr. top. 1558/3/4 CF 6774	2	24.81+7.92			
4	Str. Aleea Prieteniei, nr. 4 bl. 3 ap. 20	Nr. top. 1558/3/4 CF 6774		24.81+7.92			
5	Str. Fratiei, nr. 1 bl. 11 ap. 1	Nr. top. 1606/2/b/1 CF 5986	1	8.70+3.53	70,58	0.0460	01.12.1974
6	Str. Fratiei, nr. 1 bl. 11 ap. 3	Nr. top. 1606/2/b/1 CF 5986	1	8.70+3.53			
7	Str. Fratiei, nr. 1 bl. 11 ap. 5	Nr. top. 1606/2/b/1 CF 5986	1	8.70+3.53			
8	Str. Fratiei, nr. 1 bl. 11 ap. 7	Nr. top. 1606/2/b/1 CF 5986	1	8.70+3.53			
9	Str. Fratiei, nr. 1 bl. 11 ap. 11	Nr. top. 1606/2/b/1 CF 5986	1	8.70+3.53			
10	Str. Fratiei, nr. 1 bl. 11 ap. 12	Nr. top. 1606/2/b/1 CF 5986	1	8.70+3.53			
11	Str. Fratiei, nr. 1 bl. 11 ap. 15	Nr. top. 1606/2/b/1 CF 5986	1	8.70+3.53			
12	Str. Fratiei, nr. 1 bl. 11 ap. 22	Nr. top. 1606/2/b/1 CF 5986	1	8.70+3.53			
13	Str. Fratiei, nr. 1 bl. 11 ap. 26	Nr. top. 1606/2/b/1 CF 5986	1	8.70+3.53			
14	Str. Fratiei, nr. 1 bl. 11 ap. 37	Nr. top. 1606/2/b/1 CF 5986	1	8.70+3.53			
15	Str. Fratiei, nr. 1 bl. 11 ap. 38	Nr. top. 1606/2/b/1 CF 5986	1	8.70+3.53			





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Secuiesc

Nr. cerere **14769**
Ziua **03**
Luna **08**
Anul **2018**

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 23855-C1-U14 Covasna



Cod verificare
100059707928

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 7914

Adresa: Loc. Covasna, Str. Fratiei, Nr. 1, Bl. 11, Et. parter, Ap. VII., Jud. Covasna

Părți comune: terenul în suprafața construită de 207 mp. structura de rezistență, acoperișul, subsolul tehnic, scările, trotuarul de gardă, coloanele principale ale utilitatilor.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	23855-C1-U14	-	10,22	2,22 %	2,22%	Apartamentul nr. VII. parter compus din 1 camera și dependințe cu suprafața utilă de 10,22 mp cu cota de participare la părțile de uz comun de 2,22 % - evidențiat în CF colectivă nr. 7914

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
380 / 07/02/2000	
Act nr. 380, din 07/02/2000 emis de SC GOS-TRANS-COM SRL COVASNA (adresa nr. 83/2000);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1
1) S.C. GOS-TRANS-COM SRL COVASNA	
A1	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Covasna, Str. Fratiei, Nr. 1, Bl. 11, Et. parter, Ap. VII., Jud. Covasna
Părți comune: terenul în suprafața construită de 207 mp. structura de rezistență, acoperișul, subsolul tehnic, casa scării, trotuarul de gardă, coloanele principale ale utilitatilor.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	23855-C1-U14	-	10,22	2,22 %	2,22%	Apartamentul nr.VII. parter, compus din 1 camera și dependințe cu suprafața utilă de 10,22 mp cu cota de participare la părțile de uz comun de 2,22 % - evidențiat în CF colectivă nr. 7914

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.1757/24-07-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
07-08-2018

Data eliberării,
07-08-2018

Asistent Registrator,

ILDIKO RÊTES

Fotografie

Asistent Registrator

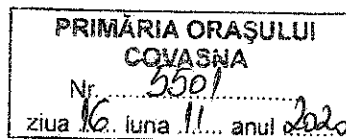
(parafa și semnătura)

Referent,

[Semnătură]

(parafa și semnătura)





567

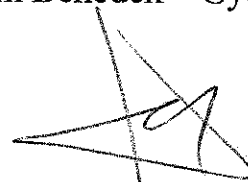
16.11.2020

CONȚINUT

- ADRESĂ CĂTRE CONSILIUL LOCAL COVASNA
- CERERE – DECLARAȚIE BRTKA DÁVID EDIT
- CERTIFICAT ATESTARE FISCALĂ
- ADEVERINȚE PRIVIND PLATA LA ZI A CHIRIILOR, UTILITĂȚILOR
- ACTE DE IDENTITATE
- ADEVERINȚĂ VENITURI
- DOCUMENTE ÎNCHIRIERE APARTAMENT
- EVALUARE APARTAMENT DE CĂTRE EXP-EVAL SRL.

Întocmit

Șef adm. domeniu public și privat
Zágoni Benedek – Győző



Nr. înreg. 565/13.11.2020

Către,

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA

Pe raza orașului Covasna se află numeroase locuințe aparținând fondului locativ de stat construite anterior anului 1990 și care formează obiectul unor contracte de închiriere, contracte încheiate fie ca urmare a repartiției primite de la autoritățile locale, fie de la instituțiile/societățile la care titularii erau angajați la data repartiției.

Gestionarea acestor locuințe, respectiv încheierea contractelor de închiriere/vânzare a fost delegată în competența fostei Regiei Autonome de Gospodărie Comunală, Locativă și Transport de interes local oraș Covasna reorganizată în anul 1995 în SC GOS-TRANS-COM SRL.

Aceste locuințe fac obiectul contractelor de închiriere, titularii contractelor având posibilitatea de cumpărare a imobilelor în condițiile legii.

Potrivit prevederilor:

A – Decretului – Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație:

- **art. 1** - *Întreprinderile pentru vânzarea locuințelor și oficiilor specializate pot vinde către populație locuințele construite din fondurile statului, în condițiile prezentului decret-lege.*

- **art. 19** – *Contractul de vânzare – cumpărare, procesul verbal de predare – primire a locuinței și contractul de împrumut, încheiate în condițiile prezentului decret – lege, au valoare de înscrisuri autentice și constituie tituri executorii.*

- **art. 21** – *Comisionul convenit unității specializate care vinde locuințe construite din fondurile statului este de 1,5% și este inclus în prețul de vânzare al locuinței.”*

B - Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

- **art. 1** - *„Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului – Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi.”.*

- **art. 11** – *(1) În cazul vânzării locuințelor prevăzute la art. 1, art. 2 alin. 4 și art. 7, cu plata în rate a prețului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din prețul locuinței.*

(2) Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se vor elabora pe o perioadă de maxim 25 de ani, cu o dobândă anuală de 4%.

- **art. 12** - *Sumele încasate din avans și din ratele lunare ale prețului pentru locuințele construite din fondurile statului se varsă integral la bugetele municipiilor, orașelor sau comunelor în care se află situate locuințele respective.*

- **Art. 16** – *Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii”.*

C – Legea nr. 215/2001 – legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

- art. 36 alin. (6) lit. a) punctul 17 - „*Consiliul local, asigură potrivit competențelor sale și în condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind:*
 - *locuințele sociale și celelalte unități locative aflate în proprietatea unității administrativ- teritoriale sau în administrarea sa*”.

D – Legea nr. 273/2006 – legea finanțelor publice locale, cu modificările și completările ulterioare:

- art. 29 - „*Sumele rezultate din vânzarea în condițiile legii, a unor bunuri aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale constituie integral venituri ale bugetelor locale și se cuprind în secțiunea de dezvoltare, prin rectificarea bugetară locală, numai după încasarea lor.*”

E – Legea nr. 213/1998 – privind bunurile proprietate publică,

- **art. 3 alin. (4)** „Domeniul public al comunelor, al orașelor și al municipiilor este alcătuit din bunurile prevăzute la punctul III din anexă....”, punctul III – Anexa subpunct 6 – locuințele sociale;

- **art. 4** - „Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. ...

Raportat la prevederile anterior menționate, la data de **13.11.2020** prin cererea înregistrată la S.C. GOS – TRANS – COM S.R.L., dna. **BRTKA-DÁVID EDIT**, domiciliată în loc. Covasna, str. UNIRII nr. 2, bl. 6, sc. A, et. 3, ap. 13, solicită aprobarea cumpărării APARTAMENTULUI de la adresa str. FRĂȚIEI, nr. 1, bl. 11, ap. 7, pe care o folosește în baza Contractului de închiriere nr. 326 din 08.06.2017 valabil până la data de 31.05.2022.

În susținerea cererii, au fost depuse:

- documentele de identificare,
- adeverințe privind lipsa datoriilor la utilitățile publice, plata la zi a chiriei,
- declarație privind nedeținerea/neînstrăinarea vreunei locuințe personale;
- certificat fiscal buget local oraș Covasna.

La data de 18.08.2020 a fost realizat RAPORT DE EVALUARE asupra imobilului – apartament situat în loc. Covasna, str. FRĂȚIEI, nr. 1, bl. 11, ap. 7, județ Covasna, de către S.C. EXP EVAL SRL , raport prin care s-a stabilit că valoarea de piață a casei de locuit este de **10.050 LEI**, fara TVA, respectiv **2.080 euro (curs de 1 euro = 4,83 lei)**.

În urma raportului de evaluare, la data de 13.11.2020, dna. **BRTKA-DÁVID EDIT** a declarat că este de acord cu prețul de vânzare trecut în Raportul de evaluare, și **dorește achiziționarea apartamentului cu plată în rate, cu avans de 50% la încheierea contractului de vânzare iar ratele să fie eșalonate pe 5 ani.**

Față de cele menționate mai sus, este necesară adoptarea unei hotărâri de consiliu prin care să fie aprobate următoarele:

1 – aprobarea vânzării locuinței – APARTAMENT situat în localitatea Covasna, str. FRĂȚIEI, nr. 1, bl. 11, ap. 7, înscris în Cartea Funciară cu CF 5986, NR.TOP 1606/2/b/1 aparținând fondului locativ de stat către actualul chiriaș dna. **BRTKA-DÁVID EDIT**.

2 – aprobarea Raportului de evaluare al imobilului – casa de locuit menționat la punctul 1, înțocmit de evaluator autorizat ANEVAR , S.C. EXP EVAL S.R.L., prin care s-a stabilit prețul de

vânzare al imobilului – casa de locuit în sumă de **10.050 lei, fără TVA**, raportul de evaluare constituind anexă;

3 – Prețul stabilit prin Raportul de evaluare este de **10.050 lei**, se va achita astfel:

- cu ocazia încheierii contractului de vânzare – cumpărare un avans de 50% la încheierea contractului de vânzare – cumpărare, comision de 1,5% inclus în prețul de evaluare, respectiv de vânzare al apartamentului, comision cuvenit S.C. GOS – TRANS – COM S.R.L. ;

- diferența în rate lunare eșalonate pe o perioadă de 5 ani, cu o dobândă anuală de 4%.

4 – S.C. GOS – TRANS – COM S.R.L., prin conducerea executivă, va proceda la încheierea contractului de vânzare cumpărare.

Anexăm prezentei:

1 – Documentele depuse de dna. BRTKA-DÁVID EDIT.

2 – Raportul de evaluare întocmit de S.C. EXP EVAL S.R.L.

Cu stimă,

DIRECTOR
CSIKOS TIBOR - ZOLTAN



563/13.11.2020

CĂTRE

B.C. GOSTRANS COM. SPC. COVASNA.

- SUBSEMNATA. BRȚICA. DAVID EDIȚ. ÎNICILIATĂ ÎN.
- ORAȘUL COVASNA. STR. (FRĂȚIEI NR: 1.)
- STR. UNIRII NR: 2 BL. 6. SC. A. ET. 3. AP. 13.

VA ADUC LA CUNOSTINȚĂ CĂ SÂNT. DE ACORD.
CU EVALUAREA. EFECTUATĂ ASUPRA LOCUINȚEI DIN.
ORAȘUL COVASNA. ȘI SUSMENȚIONATĂ PE CARE O
ÎNCHIRIEZ. CU CONTRACTUL. 326/08.06.2018 ȘI
DORESC SĂ ACHIZITONEZ ÎN RATE 50% AVANS
ȘI RESTUL ÎN. 60. DE RATE

DECLAR ÎN PROPRIA RĂSPUNDERE CĂ NU OM
DOBÂNDIT. NICI EU NICI FAMILIA MEA
LOCUINȚĂ DIN FONDUL DE STAT.

12.11.2020.

Semnătura



ROMÂNIA, Județul Covasna
Orasul Covasna
CIF 4404613
Covasna Str. GABOR ARON Nr.10
Telefon: 0267341555

**CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE FIZICE
PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL***

Model 2016 ITL 011

Nr. reg. 18111 din 12.11.2020

Ca urmare a cererii d-nei BRTKA-DAVID EDIT nr: 18111 din data de 12.11.2020 cu domiciliul în județul Covasna, orasul COVASNA, Str. UNIRII, Nr. 2, Bl. 6, Sc. A, Et.A, Ap. 13 legitimata prin actul de identitate CI, seria nr. KV 186114, cu CNP 2801002142391, având calitatea de și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la nr. de rol nominal unic 13071, nr. dosar contribuabil 123368, se atestă următoarele:

BRTKA-DAVID EDIT, cu domiciliul în județul Covasna, orasul Covasna, Str. UNIRII, Nr. 2, Bl. 6, Sc. A, Et.A, Ap. 13, CNP 2801002142391, nu figurează cu bunuri în proprietate în evidența fiscală.

La data de întâi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidențelor existente la data întocmirii.

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele înregistrate până la data decesului*6) iar notarul are obligația înscrierii în certificatul de moștenitor a debitelor ce revin moștenitorilor și comunicarea către organul fiscal a unei copii de pe certificatul de moștenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru : **GOS-TRANS COM**

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul.

Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

Alte mențiuni ale organului fiscal local:

Termenul de valabilitate : 12.12.2020

**DIRECTOR EXECUTIV
BAGOLY ZSOLT LAJOS**



**Întocmit azi 12.11.2020,
Referent, Gecse Erzsebet**

*1) Spre exemplu notarul public conform delegării date de către contribuabil.

*2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executorii judecătorești/bancari.

*3) Moștenitorii trebuie să facă dovada decesului titularului cu copia actului de deces.

*4) Contribuabilul figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri / proprietate-folosință din data / alte situații.

*5) În cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea antet și va purta semnăturile și ștampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat.

*6) Debitele înregistrate până la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele înregistrate după data decesului reprezintă de drept sarcina fiscală a moștenitorilor.

*) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera și în format electronic.

Nr. înreg. 564/13.11.2020

ADEVERINTA

Prin prezenta se adeverește de SC GOS – TRANS – COM SRL că pentru imobilul – apartament, aparținând Fondului Locativ de Stat, folosit în Baza Contractului de închiriere nr. 326 din 08.06.2017 de dna. BRTKA-DÁVID EDIT, situat în orașul Covasna, str. FRĂȚIEI, nr. 1, bl. 11, ap. 7, nu se înregistrează datorii față de societatea noastră, fiind achitată integral contravaloarea chiriei și contravaloarea serviciilor de salubritate.

Prezenta adeverință s-a eliberat pentru a-i servi la dosarul de cumpărarea a locuinței în baza Legii nr. 85/1992 cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR GENERAL

CSIKOS TIBOR - ZOLTÁN



Factura fiscala seria FEF20 nr. 9541519536 din data de 13.10.2020

Tip factura: estimat 2

Furnizor
Societatea Electrica Furnizare SA
Adresa: Sos. Stefan cel Mare nr. 1A, Bucuresti, sectorul I, cod postal 011736
CIF RO28909028, nr. inreg. RC: J40/8974/2011
Capital social subscris si varsat: 62.873.860 lei
Operator de date cu caracter personal nr. 20813

Prin Agentia: AFEE COVASNA
Adresa: 520036, Str. LUNCA OLTULUI Nr.9A, SF. GHEORGHE, judetul COVASNA

CIF: 28909028
Banca: ING BANK - SUCURSALA BUCURESTI
Cont: RO74INGB5001008197998990
Subunitatea: OC Covasna
Adresa: 525200, Str. STEFAN CEL MARE nr. 2B COVASNA, judetul COVASNA

Centru informare clienti
Program: L-V=8-20 Tel. 0244406006 Fax: 0268305224
E-mail: clienti.ts@electricafurnizare.ro
Tel. deranjamente: 0268929
Tel. pentru comunicare index autocitit: 0800800048
Perioada pentru comunicare index autocitit: 02.11.2020 - 12.11.2020
Citire de regularizare in intervalul: 15.01.2021 - 25.01.2021

Adresa de corespondenta a clientului
BRTKA- DAVID EDIT

Str. FRATIEI Nr.1, bl. 11, sc. -, ap. 7

COVASNA, ORAS COVASNA - judetul COVASNA

Cod postal: 525200



59852291252
Covasna (100-1)

Client: BRTKA- DAVID EDIT

Adresa: Str. UNIRII Nr.2, bl. 6, sc. A. et. III, ap. 13

Localitatea: COVASNA, ORAS COVASNA
judetul COVASNA

Cod postal: 525200

Cont:
Banca:
Cod client: 17223701
NEC (Numar loc consum): 5120384
Simbol variabil: 5120384106
Numar contract: 8008166-4 / 28.08.2017

COD ATM: 15512038404

Tip factura: estimat 2	Produce	UM	Valoare
Tip client: casnic	1. Valoare facturata fara TVA (conform "Detalii factura")	Lei	14,99
Perioada de facturare: 14.08.2020 - 13.10.2020	2. Total baza de impozitare TVA	Lei	14,99
Mod stabilire index: estimare	3. TVA 19 %	Lei	2,85
Data scadenta: 28.10.2020	4. TOTAL DE PLATA FACTURA CURENTA [4=1+3]	Lei	17,84
Interval de emitere pentru factura urmatoare: 13.11.2020 - 23.11.2020	5. Incasat din sold creditor	Lei	17,84
	6. Rest de plata factura curenta [6=4-5]	Lei	0,00
	7. Sold la data emiterii facturii (facturi restante sau credit la nivel de cont client)	Lei	-106,01
	8. TOTAL DE PLATA [8=7+7]	Lei	-88,17
	9. CONSUM ENERGIE ACTIVA	kWh	28
	(Detaliile la factura se regasesc in pagina/paginile urmatoare)		

Neachitarea facturii in termen de 30 de zile de la data scadentei are drept consecinta perceperea penalitatilor de intarziere, incepand cu prima zi dupa data scadentei facturii si pana la data achitarii acesteia si intreruperea alimentarii cu energie electrica, conform preavizului comunicat de furnizor clientului final, dar nu mai devreme de a 50-a zi de la data scadentei.

INFORMATII PLATA FACTURA: Cod ATM: 15512038404 , Simbol variabil: 5120384106 , Data scadenta factura: 28.10.2020

ATENȚIE! Având în vedere tentativa de phishing ce utilizează numele companiei, Electrica Furnizare se delimitează de orice e-mail care conține alte extensii decât electricafurnizare.ro și îndeamnă clienții să verifice cu atenție adresa de e-mail a expeditorului, să NU acceseze link-urile sugerate și să NU deschidă atașamentele dacă nu sunt siguri de conținutul acestora.
Modalități de plată a facturii: -la ghișeele din locațiile furnizorului; -la punctele de plată PayPoint, Un-doi centru de plăți ale Mobile Distribution, Qiwi; -la stațiile OMV/magazinele Orange, prin serviciul Westaco Express; -terminalate automate de plată Idea Bank; -la ghișeele Băncii Comerciale Române, BRD-Groupe Société Générale, Garanti Bank, Creditcoop; -la automatele bancare ale Băncii Comerciale Române, BRD-Groupe Société Générale, Garanti Bank și Băncii Transilvania; -prin debit direct la Raiffeisen Bank, ING Bank, Garanti Bank, Banca Comercială Română, Banca Transilvania, BRD-Groupe Société Générale; -prin ATM la Banca Comercială Română, Banca Transilvania, BRD-Groupe Société Générale, Garanti Bank, First Bank; -online prin MyElectrica, Internet banking și Mobile Banking; -prin aplicațiile ORANGE MONEY și mobilPay Wallet. Pentru locurile de consum din județele Alba, Brasov, Covasna, Harghita, Mures și Sibiu, plata se poate face și la CEC Bank. Pentru mai multe detalii, accesați www.electricafurnizare.ro.
Modalități de comunicare index autocitit: -telefonice, la 0800800048 (apel gratuit); -online prin MyElectrica; -la ghișeele furnizorului.
Neînțelegerile apărute la încheierea și în derularea contractului se soluționează conform prevederilor Ordinului ANRE nr. 35/2013 și nr. 61/2013.

BATCH

Factura curenta

0,00lei



150512038404131020000000000000000000

S.C. AUTOLIV ROMANIA S.R.L.

Str.BUCEGI, Nr.8 500053

RO 9641092

Nr.de inreg.la reg.comertului:J08/1156/1997

Cont:RO 20 INGB 0009 0081 5897 8918

Banca: ING Bank Brasov Romania

Nr. de inregistrare: 5964/01.09.2020

ADEVERINTA

Prin prezenta va confirmam faptul ca dna. BRTKA DAVID EDIT avand CNP 2801002142391, este salariata societatii noastre, la divizia WRO, in calitate de MUNCITOR NECALIFICAT LA ASAMBLAREA, MONTAREA PIESELOR, din data de 07.08.2017 cu contract pe perioada nedeterminata.

Dna. BRTKA DAVID EDIT, a beneficiat de un salariu net aferent salariului brut de incadrare, in cuantum de1.540..... ron in luna IULIE 2020.

Prezenta s-a eliberat la cerere.

RESURSE UMANE





ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA



HOTĂRÂREA NR. 33/2017

cu privire la repartizarea unei locuințe din fondul locativ de stat

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în sesiunea ordinară din data de **31 martie 2017**, sesiune legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (17)

Analizând:

- expunerea de motive a primarului, raportul compartimentului de specialitate, avizul comisiilor de specialitate ale consilierilor precum și avizul de legalitate dat de secretarul orașului,

În conformitate cu prevederile: art. 43, art. 48, art. 49 din Legea nr. 114/1996, legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 21 și art. 30 din Normele Metodologice din 07.12.2000- pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin HG 1275/2000, art. 38 alin. 2 din Ordonanța de Urgență nr. 40/ 1999 privind protecția chiriasilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare și HCL nr. 63/2008 cu privire la stabilirea condițiilor și criteriilor de acordare a locuințelor din fondul de stat,

În baza art. 36 alin. (2) litera d), alin. (6) lit. a) pct. 2 și 17, art. 45 alin. (1) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215 / 2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Cu votul "pentru" a 17 consilieri, "împotriva" a - consilieri și "abțineri" a - consilieri,

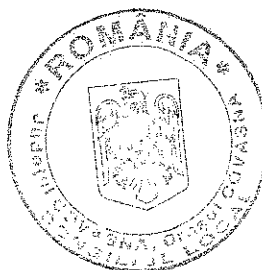
HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Se repartizează pentru închiriere garsoniera aparținând fondului locativ de stat, situată în orașul Covasna str. Frăției nr.1 bl.11 ap.7, pentru familia reprezentată de Brtko-David Edit, domiciliată în orașul Covasna str. Unirii nr.2 bl.6 sc.A et.3 ap.13.

Art.2-Titularul repartiției menționat la art.1 se va prezenta la SC GOS TRANS COM SRL din localitatea Covasna, în termen de 10 zile de la comunicarea prezentei, în vederea încheierii contractului de închiriere și plata anticipată a chiriei (19 lei/lună), pentru 6 luni.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IMRE CABA LÓRÁND

Contrasemnează,
SECRETAR
VASILICA ENEA



PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL

CONTRACT DE INCHIRIERE

pentru suprafetele cu destinatia de locuinta*)

Intre

S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L., in calitate de proprietar, cu sediul in localitatea Covasna, str. Ștefan cel Mare nr. 2, sectorul/judetul Covasna, reprezentat prin **ZAGONI BENEDEK - GYOZO**, in calitate de administrator al fondului imobiliar ce apartine domeniului public din patrimoniul Consiliului Local Covasna,

si

BRTKA-DÁVID EDIT, CNP 2801002142391, legitimat/legitimata cu cartea de identitate seria KV nr. 186114 eliberat/eliberata de SPCLEP COVASNA la data de 25.09.2007 in calitate de chirias, in baza Legii locuintei nr. 114/1996, republicata, si a repartitiei realizate prin Hotărârea de consiliu nr. 33 din 2017 emisa de CONSILIUL LOCAL COVASNA, 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 COVASNA, str. **FRĂȚIEI** nr. 1 bl.11, ap.7, judetul/sectorul Covasna, compusa din 1 camere, in suprafata de 8,70 mp. (camera 8,70 mp., camera - mp., camera - mp., camera - mp.), dependinte in suprafata de 3,53 mp. (baie _____ mp., bucatarie _____ mp., WC _____ mp., debara _____ mp., camera _____ mp., boxa _____ mp., hol _____ mp., pod _____ mp., pivnita _____ mp., boxa _____ mp.), _____ mp. curte (gradina) si _____ mp. terasa, folosite in exclusivitate, si _____, folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si de membrii familiei mentionati in comunicarea de inchiriere, astfel:

BRTKA-DÁVID EDIT Chirias Principal

Copii:

1. **BRTKA JÁNOS-KRISZTIÁN** nascut la 2006

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

Termenul de inchiriere este 5 ani, cu incepere de la data de 08.06.2017 pana la data de 31.05.2022.

II. Chiria aferenta locuintei inchiriate

Chiria lunara aferenta locuintei inchiriate este de **19 lei**, calculata in conformitate cu prevederile legale. Plata chiriei se suporta, corespunzator art. 44 alin. 2 din Legea locuintei nr. 14/1996, republicata, astfel:

- de catre chiriasi 19 lei**);
- de la bugetul local _____ - _____ lei.

Chiria se datoreaza incepand cu data de **08.06.2017** si se achita in numerar la casieria S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L.

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. In caz de neplata executarea silita se va face prin hotarare judecatoreasca prin care chirasul va fi obligat sa achite chiria restanta, precum si dobanda si cheltuielile de judecata.

III. 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 a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, imprejmui, pavimente, scari exterioare), curtile si gradinile, precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si de preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie etc.).

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 lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in 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 asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata durata contractului de inchiriere;

- sa comunice in termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsa in venitul net al familiei sale, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa predea proprietarului, la mutarea din locuinta, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute in procesul-verbal de predare-preluare intocmit la preluarea locuintei.

IV. Nulitatea si rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract care:

- obliga chirasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
- prevad responsabilitatea colectiva a chirasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor si dotarilor aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;
- impun chirasilor sa faca asigurari de daune;
- exonereaza proprietarul de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
- autorizeaza proprietarul sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.

Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face:

- la cererea chirasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minim de 30 de zile;
 - la cererea proprietarului, atunci cand:
 - chirasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutive;
 - venitul net lunar pe familie, realizat in 2 ani fiscali consecutivi, depaseste cu peste 20% nivelul minim prevazut la art. 42 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, iar chirasul nu a achitat valoarea nominala a chiriei in termen de 90 de zile de la comunicare;
 - chirasul a pricinuit insemnate stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor sau a instrainat 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 si/sau prevederile art. 49 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata;
 - chirasul nu si-a achitat obligatiile ce ii revin din cheltuielile commune pe o perioada de 3 luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chirasului.
- Evacuarea chirasului se face numai pe baza unei hotarari judecatoresti irevocabile si chirasul este obligat sa plateasca chiria prevazuta in contract pana la data executiei efective a hotararii de evacuare.

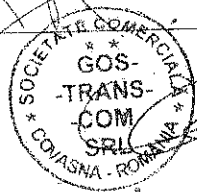
Contractul inceteaza in termen de 30 de zile de la data parasirii domiciliului de catre titularul contractului sau de la data inregistrarii decesului, daca persoanele indreptatite prin lege nu au solicitat locuinta.

V. Clauze speciale: _____

(conditii de inchiriere si de eliberare a locuintei de necesitate etc.)

Prezentul contract s-a incheiat astazi, 08.06.2017, in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Proprietar	Chirias,
------------	----------



*) Utilizat pentru inchirierea locuintelor sociale si, dupa caz, a locuintelor de necesitate.

**) Cota-parte pe care o suporta chiriasul se va recalcula ori de cate ori apar modificari ale veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata. Diferenta se va suporta din bugetul local. Se vor avea in vedere pentru acest calcul prevederile legale in vigoare cu privire la inchirierea locuintelor.

Anexa parte integranta din contractul de
inchiriere inregistrat la nr.

Fisa de calcul a chiriei
lunare pentru locuinta detinuta
de chiriasul

str. Fratiei nr. 1 bl. 11 ap. 7
zona fiscala 1,5

Nr ert	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp)	Tarif (lei/mp)	Coefficient zona	Chirie (lei)
0	1	2	3	4	5=2x3x4
1	Suprafata locuibila platita cu tariful de baza	8,70	1,22	1,5	15,92
2	Reducerea cu 10% a tarifului de baza se aplica la suprafata locuibila a locuintei lipsite de instalatii de apa, canal, electricitate sau sau numai de una ori unele dintre acestea				
3	Reducerea cu 10 % a tarifului de baza ce se aplica la suprafata locuibila a locuintei construita din materiale inferioare ca: paiata, chiripici, lemn				
4	Total (rindul 1 - 2-3)	8,70	x	x	
5	Dependintele locuintei (bucatarie, camera, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, veranda, chicineta, antreu, tinda, coridor, closetul din interiorul apartamentului, marchiza)	3,53	0,49	1,5	2,60
6	Alte dependinte ale locuintei: terasa acoperita, logia, boxa, pivnite, beciul, spalatoria, uscatoria si alte dependinte in folosinta exclusiva				
7	Curte si gradina aferenta locuintei inchiriate				
8.	TOTAL CHIRIE:	x	x		18,52

Chirie lunar
19,00 lei

PROPRIETAR,

CHIRIAS,

- sa comunice in termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsa in venitul net al familiei sale, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa predea proprietarului, la mutarea din locuinta, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute in procesul-verbal de predare-preluare intocmit la preluarea locuintei.

IV. Nulitatea si rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract care:

- obliga chirasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
- prevad responsabilitatea colectiva a chirasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor si dotarilor aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;
- impun chirasilor sa faca asigurari de daune;
- exonereaza proprietarul de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
- autorizeaza proprietarul sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.

Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea chirasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea proprietarului, atunci cand:

- chirasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutive;
- venitul net lunar pe familie, realizat in 2 ani fiscali consecutivi, depaseste cu peste 20% nivelul minim prevazut la art. 42 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, iar chirasul nu a achitat valoarea nominala a chiriei in termen de 90 de zile de la comunicare;
- chirasul a pricinuit insemnate stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor sau a instrainat 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 si/sau prevederile art. 49 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata;

c) chirasul nu si-a achitat obligatiile ce ii revin din cheltuielile comune pe o perioada de 3 luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chirasului.

Evacuarea chirasului se face numai pe baza unei hotarari judecatoresti irevocabile si chirasul este obligat sa plateasca chiria prevazuta in contract pana la data executiei efective a hotararii de evacuare.

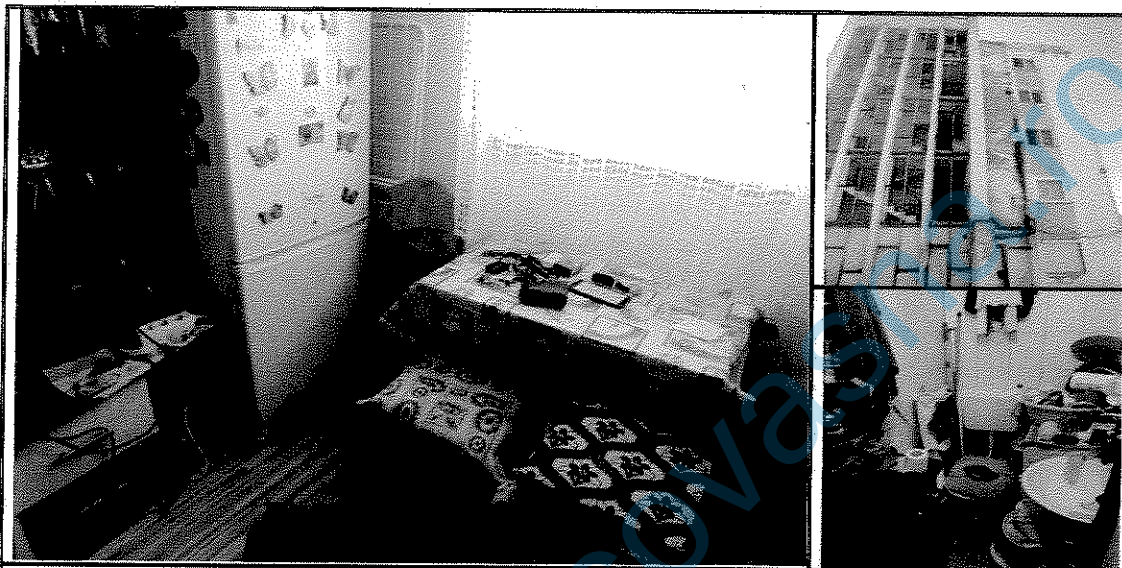
S.C. EXP-EVAL S.R.L.

Sediul: Str. Aurel Vlaicu Nr. 12
Loc. Covasna, jud. Covasna, 525200
Tel: 0766/457261; 0749/250053
Email: expeval@yahoo.com



RAPORT NR. 1218/14.08.2020

Raport de Evaluare a Proprietății Imobiliare tip Apartament 1 cameră și dependință

**SOLICITANT:** dna. BRTKA-DAVID EDIT**DESTINATAR:** S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L. Covasna și Consiliul Local oraș Covasna**ADRESA PROPRIETĂȚII EVALUATE:** Covasna, str. Frăției nr. 1, bl. 11, apt. 7, parter,
jud. Covasna**VALOAREA DE PIAȚĂ :**

Estimată prin abordarea
prin piață **10.050 LEI**

(1 EUR = 4,8344 LEI)

ABORDĂRI UTILIZATE:

**10.050 LEI, echiv.
2.080 EURO**

Abordarea prin piață:

Suprafață utilă

S.u. apartament = 12,23 mp

Data

Inspecției: 14.08.2020

Evaluării: 14.08.2020

Raportului: 18.08.2020

Semnătura și stampila
Ec. BENKE ZSUZSA-PIROSKA
Expert evaluator ANEVAR
Specializarile E.P.I., E.B.M.



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terțe persoane fără acordul scris și prealabil al evaluatorului – ec. Benke Zsuzsa-Piroska, al solicitantului – dna. Brtko-David Edit și al destinatarului – S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L. cu sediul în Covasna și Consiliul Local Oraș Covasna

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1. CERTIFICAREA, IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de evaluator autorizat Benke Zsuzsa-Piroska, specialitatea EPI și EBM, legitimația ANEVAR nr. 10637, valabilă pe anul 2020. Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la compania OMNIASIG, nivel de acoperire 70.000 EUR.

Adresa evaluatorului: Oraș Covasna, Str. Aurel Vlaicu nr. 12, jud. Covasna, telefon 0749250053, fax 0367-800226, e-mail: expeval@yahoo.com

Subsemnata, Benke Zsuzsa-Piroska, în numele Societății EXP-EVAL SRL, prin prezenta Declarație certific următoarele:

Certificare:

Subsemnatul, prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 14 august 2020.
2. Evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR ediția 2018;
3. Expunerile faptelor din acest raport de evaluare sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
4. Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar de ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
5. Nu am nici un interes anterior, prezent sau viitor în proprietatea imobiliară care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;
6. Nu am nici o părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în aceasta evaluare;
7. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
8. Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic și cu Standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor din România ediția 2018;
9. Dețin cunoștințele și experiențe adecvate de calificare profesională necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
10. Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
11. Nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea lucrării;
12. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează este membru titular al "Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România", are încheiată asigurarea profesională, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport de evaluare.
13. Evaluarea s-a făcut pentru tranzacționare, valorile estimate fiind valabile pentru data de 14.08.2020, iar inspecția s-a făcut la data de 14.08.2020 în prezența solicitantei, dna. Brtka-David Edit, respectiv reprezentanții S.C. GOS- TRANS-COM S.R.L., dl. Zagoni Benedek și dna. Varza Krisztina.

Ec. BENKE ZSUZSA-PIROSKA,
expert evaluator A.N.E.V.A.R.
specializările E.P.I., E.B.M.



I.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A DESTINATARULUI

Client/ Solicitant: **Persoană fizică BRTKA-DAVID EDIT, CNP 2801002142391**

Domiciliul clientului/solicitantului: or. Covasna, str. Unirii nr. 2, bl. 6, sc. A, apt. 13, et. 3, jud. Covasna.

Destinatari: **S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L. cu sediul în Covasna și Consiliul Local al Orașului Covasna**

I.3. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII ȘI A DREPTURILOR DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul evaluării este proprietatea imobiliară tip **apartament cu 1 cameră și dependință cu suprafața utilă totală de 12,23 mp**, S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L. având dreptul de administrare asupra imobilului, titularul contractului de închiriere fiind Brtka-David Edit, apartament situat în orașul **Covasna, strada Frăției nr. 1, bl. 11, apt. 7, parter, jud. Covasna.**

Informații detaliate despre proprietatea evaluată se găsesc în cap. III: Prezentarea datelor.

Adresa proprietății: **orașul Covasna, strada Frăției nr. 1, bl. 11, apt. 7, parter, jud. Covasna, cod poștal 525200.**

Drepturile de proprietate evaluate: Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului extrasul de carte funciară a apartamentului evaluat, însă pe baza declarației reprezentantului S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L., dl. Zagoni Benedek, apartamentul este întabulat, fiind evidențiat în extrasul C.F. nr. 5986 Covasna, la nr. top. 1606/2/b/1.

S-a solicitat evaluarea imobilului pe baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului (Contract de închiriere nr. 326 din data de 08.06.2017, cu Fișa de calcul a chiriei lunare anexat la Contractul de închiriere; Hotărârea nr. 33/2017 cu privire la repartizarea unei locuințe din fondul locativ de stat)

La baza raportului de evaluare stau următoarele documente:

- * Contract de închiriere nr. 326 din data de 08.06.2017
- * Fișa de calcul a chiriei lunare anexat la Contractul de închiriere
- * Hotărârea nr. 33/2017 cu privire la repartizarea unei locuințe din fondul locativ de stat

I.4. SCOPUL EVALUĂRII, TIPUL VALORII, DATA EVALUĂRII ȘI A INSPECȚIEI, AMPLOAREA INSPECȚIEI

Tipul valorii: **Valoarea de piață**

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2018:

VALOAREA DE PIAȚĂ reprezintă *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

- > Conceptul "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participații acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal.

- Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.
- Având în vedere faptul că scopul evaluării este tranzacționarea, se va determina valoarea de piață a proprietății imobiliare.

În concluzie, proprietatea imobiliară se va evalua la valoarea de piață.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 în vederea informării în procesul de tranzacționare/ vânzare.

Data inspecției proprietății: Inspecția proprietății a avut loc în data de **14.08.2020** în prezența solicitantei, dna. Brtka-David Edit, respectiv reprezentanții S.C. GOS- TRANS-COM S.R.L., dna. Varza Krisztina și dl. Zagoni Benedek.

S-a efectuat inspecție completă. Cu această ocazie s-au identificat și deprecierile existente și s-au efectuat fotografiile anexate.

Data evaluării: **14.08.2020**, dată la care raportul de referință leu/euro este de **4,8344 LEI/ EUR**.

I.5. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

La dispoziția evaluatorului s-au pus:

- * Contract de închiriere nr. 326 din data de 08.06.2017
- * Fișa de calcul a chiriei lunare anexat la Contractul de închiriere
- * Hotărârea nr. 33/2017 cu privire la repartizarea unei locuințe din fondul locativ de stat

I.6. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Legate de dreptul evaluat

Informațiile:	Sursa
situația juridică a proprietății imobiliare:	Contract de închiriere, Fișa suprafeței locative (nu s-a pus la dispoziția evaluatorului Actul de proprietate/ Extrasul C.F.)
dimensiuni / arii proprietății imobiliare:	- s.u. de 12,23 mp conform fișei de calcul a chiriei lunare (din care cameră de 8,70 mp și dependință de 3,53 mp)

Legate de piața specifică

Informațiile:	Sursa
privind piața imobiliară specifică (preturi);	o presa de specialitate; o site-urile de specialitate imobiliare, informații verificate o Baza de date a evaluatorului;

Informațiile utilizate au fost:

- o Contract de închiriere, Fișa suprafeței locative, Hotărârea cu privire la repartizarea unei locuințe din fondul locativ de stat
- o Date de piață: prețuri de vânzare, chirii de piață, oferte vânzare, oferte de închiriere, costuri de construire și dezvoltare

Sursele de informații au fost:

- o solicitantul pentru documentele și informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili pentru veridicitatea informațiilor furnizate; Prin utilizarea și fructificarea prezentului raport solicitantul își asumă/însușește cele menționate de către noi ca a avea sursă de informație solicitantul".
- o analize de piață și/sau sectoriale ale societăților specializate în analiza pieței imobiliare

- o site-uri de specialitate pe piața imobiliară națională
imobiliare.ro; olx.ro; lajumat.ro etc.
Sau zonală specifică (ex): , *elado.ro, hirdetes.ro*

1.7. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului 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.
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. Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici fizici și de altă natură, care pot apărea ulterior evaluării de față și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în cadrul raportului de evaluare.
4. Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie de valori pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
5. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
6. 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.
7. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice. Evaluatorul nu răspunde de eventualele neconformități.
8. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului terenului, altele decât cele observate de evaluator cu ocazia inspecției, care ar avea ca efect o valoare diferită de cea stabilită în urma evaluării.
9. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
10. Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care să afecteze valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezență contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
11. S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
12. 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.

13. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că 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 a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
14. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
15. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile privind subiectul de evaluat pe care le-a avut la dispoziție la data întocmirii prezentei, neexcluzând însă posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință.
16. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar 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.
17. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
18. 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 creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie 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. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

IPOTEZE SPECIALE

Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului extrasul de carte funciară a apartamentului evaluat, deși pe baza declarației reprezentantului S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L., dl. Zagoni Benedek, apartamentul este întabulat, fiind evidențiat în extrasul C.F. nr. 5986 Covasna, la nr. top. 1606/2/b/1.

Suprafețele de calcul au fost preluate din actele puse la dispoziția evaluatorului (Contract de închiriere nr. 326 din data de 08.06.2017, respectiv Fișa de calcul a chiriei lunare anexat la Contractul de închiriere). Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru eventualele neconcordanțe cu privire la suprafața cadastrală și cea măsurată conform Fișei de calcul a chiriei lunare puse la dispoziția evaluatorului.

I.8. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare se adresează exclusiv destinatarilor: dna. Fabian Ibolya, S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L. cu sediul în Covasna și Consiliul Local oraș Covasna

I.9. RISCUL EVALUĂRII

Riscuri generale ale pieței: Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile de piață curente, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt și mediu, prezentate în raport. Aceste informații nu

cuprind predicția evenimentelor sau a valorilor viitoare, ci reflectă așteptările curente de pe piață, bazate pe tendințele curente. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile economice, sociale, fiscale etc.

Proprietatea subiect este fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

I.10. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

Având în vedere tipul proprietății imobiliare evaluate – apartament în bloc de locuințe, precum și scopul evaluării – garanție bancară, **abordarea prin cost** nu s-a aplicat.

Valoarea estimată prin **abordarea prin venit**, metoda capitalizării venitului are la bază considerentul potrivit căruia proprietatea imobiliară de evaluat constituie o investiție generatoare de venituri. Valoarea rezultată prin abordarea prin venit a avut la baza **abordarea capitalizării directe** care reprezintă o valoare a proprietății estimată pe baza chiriei care poate fi obținută pe piață, pentru proprietăți similare, de către un proprietar mediu.

Valoarea estimată prin **abordarea prin piață** - reprezintă o valoare de piață a imobilului, obținută în urma analizării tranzacțiilor/ofertelor de vânzare din zonă, cu proprietăți asemănătoare.

Din cele prezentate mai jos evaluatorul consideră că **abordarea cea mai adecvată pentru estimarea valorii de piață a proprietății supuse evaluării (apartament cu 1 cameră și dependință) este abordarea prin piață.**

II.11. DECLARAȚIA EVALUATORULUI PRIVIND CONFORMITATEA EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE, INDEPENDENȚA EVALUATORULUI FAȚĂ DE PROCESUL DE CREDITARE, VALOAREA ESTIMATĂ, CONFIDENȚIALITATEA ȘI RESPONSABILITATEA

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR ediția 2018 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății imobiliare și de recomandările STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR EDIȚIA 2018:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În prezentul raport nu au fost făcute devieri de la cerințele Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018 și Ghidurile metodologice de evaluare.

Evaluatorul este independent față de procesul de tranzacționare a imobilului, evaluarea fiind imparțială și obiectivă, fără nici o influență din partea solicitanților/destinatariilor ori a oricărei alte persoane.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată care constituie obiectul acestui raport și nici un interes legat de părțile implicate.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Raportul de evaluare este confidențial, fiind dezvăluit exclusiv clientului și destinatarului.

Evaluatorul a întreprins toate verificările și analizele considerate necesare pentru efectuarea raportului de evaluare și își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare.

Evaluatorul este responsabil și față de destinatarul/utilizatorul raportului de evaluare.

Ec. BENKE ZSUZSA-PIROSKA,
expert evaluator A.N.E.V.A.R.
specializările E.P.I., E.B.M.



V. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si Proprietarul

- 1.1 Proprietatea** Apartament cu 1 cameră și dependință, situat la parterul blocului de locuințe cu regim de înălțime P+4 etaje, apartamentul fiind situat în zona mediană- al orașului Covasna, pe strada Frăției nr. 1, bloc 11, apt. 7, având suprafața utilă de 12,23 mp.
- 1.2 Proprietari si situatia juridica** S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L. are dreptul de administrare asupra imobilului, titularul contractului de închiriere fiind dna. Brtka-David Edit (conf. Contract de închiriere nr. 326 din data de 08.06.2017). Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului extrasul de carte funciară a apartamentului evaluat, însă pe baza declarației reprezentantului S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L., dl. Zagoni Benedek, apartamentul este întabulat, fiind evidențiat în extrasul C.F. nr. 5986 Covasna, la nr. top. 1606/2/b/1.
- 1.3 Ipoteci** Liber de sarcini.
- 1.4 Asigurare** Nu avem informații cu privire la asigurarea locuinței.
- 1.5 Utilizarea actuala** La data inspecției, apartamentul era utilizat conform destinației inițiale, ca și imobil rezidențial, fiind ocupat de titularul contractului de închiriere, dna. Brtka -David Edit și familia acesteia.

2. Analiza locatiei

- 2.1 Cartier** Proprietatea in cauza este situată în zona mediană- a stațiunii Covasna, în cartierul numit "blocurile din Voinești", fiind o zonă rezidențială mai slab cotate pe piața imobiliară locală, amplasată mai departe de centrul orașului Covasna, apartamentul având acces și vedere la strada Frăției.
- 2.2 Strada** Strada Frăției este un drum cu sens unic conectat la strada Ștefan cel Mare (artera principală a stațiunii Covasna, care leagă centrul orașului de cartierul Voinești, până la zona numită "Valea Zânelor"), fiind un drum asfaltat, reabilitat.

Strada Frăției:





2.3 Transportul public Proprietatea are acces la caile de transport in comun - linii de autobuz, stația fiind în apropierea blocului, gara CFR fiind situată la cca. 3 km distanță.

2.4 Puncte de interes Proprietatea beneficiază de învecinarea apropiată cu:

- Magazine alimentare și de larg consum amplasate în vecinătatea blocului de locuințe
- Biserica Reformată din Voinești
- Căminul Liceului "Korosi Csoma Sandor"
- Grădinița de copii
- Pensiunea "Schneider"
- Case particulare etc.

2.5 Zona Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca zonă de amplasare mai puțin favorabilă, zona rezidențială a blocurilor de locuințe din cartierul Voinești fiind mai slab cotate decât blocurile de locuințe amplasate în centrul și aproape de centrul orașului, fiind blocul de locuințe cel mai vechi în zona analizată, fiind în stare fizică slabă, neîntreținută. Amplasarea blocului de locuințe în cadrul zonei este destul de bună, acesta având acces facil din strada Ștefan cel Mare.

3. Descrierea Proprietatii

4.1 Construcția Blocul de locuințe a fost edificat în anul 1970, are fundația ușoară din beton armat, structură de rezistență din zidărie cărămidă. Aspectul blocului de locuințe este deteriorat, tencuiala exterioară fiind în multe locuri desprinsă din cauza infiltrațiilor de la acoperișul blocului de locuințe și din cauza neîntreținerii. Blocul de locuințe necesită reparații (înlăturarea cauzei infiltrațiilor, refacerea tencuielii) și modernizări (termoizolații, gletuiri, zugrăveli exterioare, înlocuirea tâmplăriei și a geamurilor de la casa scării).

4.2 Structura Structura de rezistență din zidărie cărămidă. Planșeu din beton armat.

4.3 Acoperișul Blocul de locuințe are acoperiș tip terasă cu învelitoare hidroizolație bituminoasă.

4.4 Finisaje Finisajele interioare ale apartamentului sunt considerate inferioare, reparațiile și modernizările existente (ușă de acces înlocuită, tâmplărie exterioară din profile PVC cu geam termopan, pardoseală parchet laminat în cameră, gresie și placări faianță la dependință, tavan fals în cameră și cabluri electrice înlocuite) au fost efectuate și suportate de

chiriaș, nu se iau în calcul la estimarea valorii de piață, finisajele efectuate de proprietar sunt cele inițiale, de la data punerii în funcțiune în anul 1970. Se observă infiltrații masive de apă menajeră atât la dependință cât și la un colț al camerei, motiv pentru care peretele de lângă ușa de acces este puternic infiltrat, mușcăit.

Urme de infiltrații interioare:



4.5 Tamplarie

Tâmplăria exterioară este din profile PVC cu geam termopan (investiția chiriașului, neluată în calcul), tâmplărie interioară din lemn, cea inițială, ușa de acces MDF, înlocuită (investiția chiriașului, neluată în calcul).

4.6 Utilitati

Proprietatea beneficiază de utilitățile de la rețeaua orășenească: apă, canalizare, energie electrică. Apartamentul era fără instalație de încălzire la momentul inspecției.

4.7 Instalații

La data inspecției apartamentul avea instalațiile electrice și cele sanitare (WC și o chiuvetă) în stare de funcționare.

4.8 Suprafete

Următoarele suprafețe utile au fost utilizate conform fișei de calcul a chiriei lunare, anexă la Contractul de închiriere, pus la dispoziția evaluatorului, anexat la raport:

- Au (aria/suprafața utilă) totală = 12,23 mp, din care: s.u. cameră 8,70 mp + s.u. dependință 3,53 mp

VI. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Aceasta este o proprietate imobiliară de tip apartament rezidențial, cu 1 și 2 camere, grad de confort 2 și 3, situate în zona mediană și mediană- a stațiunii Covasna, zona blocurilor de locuințe din cartierul Voinești, celelalte blocuri de locuințe din Covasna fiind mai bine cotate pe piața imobiliară locală.

Practic, pentru proprietățile studiate, piața¹ este:

- ✓ piața apartamentelor cu 1-2 camere situate în blocuri de locuințe, zonă urbană mediană-, zona "blocurilor de locuințe din cartierul Voinești".

Analiza cererii probabile

După o perioadă anterioară de scădere a prețurilor, urmată de o perioadă de stagnare, în prezent se observă o ușoară revigorare a pieței, cerere slab crescândă datorită accesului mai facil la credite ipotecare resp. Programul "Prima Casă". Ca un semn al cererii ușor crescânde, pe siteurile imobiliare apar tot mai multe anunțuri de căutare de apartamente, nu numai oferte de vânzare, majoritatea clienților potențiali însă preferă zonele mai centrale ale orașului. Marjele de negociere sunt destul de mari, între 5-20%, durata expunerii ofertelor de vânzare este lungă, între 3 luni-2 ani.

Cererea este reprezentată de persoane fizice, cu buget mediu spre mic, care nu-și permit achiziționarea unui apartament în zona mai centrală a stațiunii, sau care preferă zona blocurilor din Voinești având locul de muncă sau familia în cartierul analizat.

Trebuie precizat faptul că apartamentul evaluat are acces facil de pe strada Ștefan cel Mare, blocul de locuințe analizat este unul din cei mai vechi blocuri de locuințe în cartierul respectiv, cu structură destul de degradată (tencuieli desprinse, cu urme de infiltrații masive în exteriorul blocului de locuințe), cererea pentru aceste tipuri de apartamente amplasate pe strada Frăției, pe Aleea Prieteniei etc. este mai mică decât cererea pentru apartamentele amplasate în blocurile de locuințe de pe strada Ștefan cel Mare.

Analiza ofertei competitive

Oferta de vânzări pentru apartamente cu 1 și 2 camere în zona analizată este medie, numărul tranzacțiilor a crescut moderat în ultima perioadă, de obicei achizițiile se fac prin intermediul unui credit bancar. Marja de negociere este între 5-20% în funcție de motivațiile părților, timpul de expunere pe piață etc.

¹ Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rarori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Proprietățile, privite global, impun o putere financiară mare pentru o posibilă achiziționare.

Prețurile apartamentelor similare se situează în intervalul de minim 2.000 EUR, maxim 8.500 EUR (180-210 EUR/mp) în funcție de localizare, etaj, finisaje, stare tehnică etc.

Oferta de închirieri nu este activă, nu se cunosc date de închirieri certe.

Echilibrul pieței

Dezechilibru în favoarea ofertei fiind o piață a cumpărătorilor. În opinia noastră, tendința se va menține și în viitor, deși din punct de vedere economic se așteaptă o ușoară tendință de revitalizare a pieței imobiliare locale, datorită facilitării accesului la creditele ipotecare și a măririi salariilor în mai multe sectoare de activitate. Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Până la apariția crizei generalizate legate de coronavirus Covid-19, pe piață specifică s-a manifestat un relativ echilibru între cerere și ofertă. Având în vedere momentul la care se face evaluarea se constată că apar blocaje pe piață, cel puțin prin prisma scepticismului investitorilor în a achiziționa imobile.

La ora actuală (așa cum este cunoscut de întreaga societate) se manifestă un risc investițional generalizat, marcat de incertitudinile piețelor, în acest context de criză epidemică (care a generat și perturbarea întregului mediu economic), dar și cu privire la perioada post criză, pe care unii analiști o anticipează ca și o criză economică (cei mai puțin pesimiști făcând trimitere doar la o reșezare între domenii și schimbări în percepția organizării activităților).

Piața imobiliară specifică de la acest moment este influențată de incertitudini și temeri cu privire la evoluția viitoare (negativă), dar proprietatea imobiliară/activul subiect nu are caracteristici de bază (și nu avem evidențe la acest moment) care să conducă la evoluția sa individuală va fi mai nefavorabilă (ca amplitudine și termen) decât piața sa specifică. Nu sunt excluse, însă, reșezări în preferințele utilizatorilor de pe piața specifică și schimbarea opțiunii privind utilitatea bunurilor.

VII. EVALUAREA

1. Abordări utilizate Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări, bazate pe: comparația vânzărilor, costuri și capitalizarea veniturilor.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordările pe baza comparației vânzărilor și pe baza capitalizării veniturilor, piața tranzacționărilor de imobile similare fiind mai activă decât piața închirierilor, evaluatorul optează pentru metoda comparației directe de piață ca metodă decisivă în estimarea valorii de piață.

2. Cea mai bună utilizare (CMBU) Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai bună 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 (maxim productivă).
În opinia mea, având în vedere conformarea proprietății și ținând

cont de caracteristicile acesteia, C.M.B.U. este cea actuală și anume cea de tip rezidențial.

3. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative.

Analiza comparativă se axează pe asemanările și diferențele dintre proprietăți, care afectează, într-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferențele și asemanările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate evaluat, motivația cumpărătorului și a vânzătorului, condițiile de finanțare, situația pieței imobiliare, dimensiunile, locația, precum și caracteristicile fizice și economice ale proprietăților.

În realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații, ofertele de vânzare și tranzacțiile certe de apartamente similare din zona studiată existente în ziarul/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare (vezi Anexa 3).

3.1 Evaluarea proprietății imobiliare

Grila de comparație este prezentată în Anexa 1. Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila A (are cea mai mică ajustare totală brută). Având în vedere și celelalte ajustări, opiniez că valoarea de piață a apartamentului supus evaluării este de:

2.080 EURO, adică 10.050 LEI

4. Abordarea pe baza capitalizării venitului

În cadrul acestei abordări se cuantifică valoarea prezentă (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea apartamentului.

Având în vedere lipsa datelor de închirieri certe în zona analizată, precum și scopul evaluării – tranzacționare, piața imobilelor similare fiind activă, evaluatorul nu a optat pentru aplicarea abordării prin venit.

5. Reconcilierea valorilor

Având în vedere atât cantitatea, calitatea informațiilor deținute și adecvarea abordărilor prezentate, cât și principiul prudenței adecvat scopului evaluării, evaluatorul opinează că **valoarea de piață a apartamentului cu 1 cameră și dependință, situat la parterul blocului de locuințe cu regim de înălțime P+4 etaje, în orașul Covasna, strada Frăției nr. 1, bloc 11, apt. 7, având suprafața utilă de 12,23 mp, imobil supus evaluării, este de:**

2.080 EURO, adică 10.050 LEI

Raport evaluare Apartament 1 cameră și dependință
Or. Covasna, str. Frăției nr. 1, bl. 11, apt. 7, parter, jud. Covasna
Solicitant: dna. BRTKA-DAVID EDIT

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Intocmit azi, 18.08.2020

Ec. BENKE ZSUZSA-PIROSKA,
expert evaluator A.N.E.V.A.R.
specializările E.P.I., E.B.M.

ANEXE:

1. Tabel – Abordarea prin piață
2. Comparabile utilizate
3. Fotografii imobil evaluat
4. Hartă amplasare imobil
5. Contract de închiriere nr. 326 din data de 08.06.2017
6. Fișa de calcul a chiriei lunare anexat la Contractul de închiriere
7. Hotărârea nr. 33/2017 cu privire la repartizarea unei locuințe din fondul locativ de stat



Raport evaluare Apartament 1 cameră și dependință
Or. Covasna, str. Frăției nr. 1, bl. 11, apt. 7, parter, jud. Covasna
Solicitant: dna. BRTKA-DAVID EDIT

Anexa 1 – Abordarea prin piață/ Grila comparatiei directe

Elemente de comparație	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Preț de ofertă (€)	-	6,420	8,420	8,070
Marjă negociere (€)		-	-	-
Marjă negociere (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Preț vânzare (€)	-	6,420	8,420	8,070
Ajustări specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		6,420	8,420	8,070
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		6,420	8,420	8,070
Condiții de vânzare	Indep.	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		6,420	8,420	8,070
Cheltuieli necesare imediat după cumpăr.	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		6,420	8,420	8,070
Condiții de piață	Aug-20	oct. 2019	similare	pret pornire licitație (executare)
Ajustare (%)		0%	0%	5%
Ajustare (€)		0	0	404
Preț ajustat (€)		6,420	8,420	8,474
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	or. Covasna, str. Frăției nr. 1, bl. 11, apt. 7, parter, cartierul numit "blocurile din Voinești", amplasare mediană-zonă mai slab cotate pe piața imobiliară locală, vecinătăți parțial nefavorabile	or. Covasna, Aleea Prieteniei nr. 4, bl. 3, apt. 1, parter, cartierul numit "blocurile din Voinești", amplasare mediană-zonă mai slab cotate pe piața imobiliară locală	or. Covasna, Aleea Prieteniei nr. 2, bl. 2, et. 1, cartierul numit "blocurile din Voinești", paralel cu strada Ștefan cel Mare	or. Covasna, Aleea Prieteniei nr. 4, bl. 3, apt. 6, etajul I, același bloc de locuințe
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Caracteristici fizice				
Componente non-imobiliare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		-	-	-
Arie utilă (mp)	12.23	32.73	40	40
Ajustare (%)		-63%	-69%	-66%
Ajustare (€)		-4,018	-5,831	-5,581
Gara/parcare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
Boxa la demisol	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%

Raport evaluare Apartament 1 cameră și dependință
 Or. Covasna, str. Frăției nr. 1, bl. 11, apt. 7, parter, jud. Covasna
 Solicitant: dna. BRTKA-DAVID EDIT

Ajustare (€)		0	0	0
Data PIF	1970	cca. 1974	similare	similare
Ajustare (%)		-5.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		-321	0	0
Nivel	P/P+4E	P/P+4E	1/P+4E	1/P+4E
Ajustare (%)		0%	-5.94%	-5.90%
Ajustare (€)		0	-500	-500
Finisaje	Inferioare, modernizări efectuate de chiriaș (neluate în calcul), cu infiltrații masive la baie și parțial în cameră	Inferioare, fără modernizări majore de la data PIF, modernizările existente / termopane, ușă de acces neluate în calcul (efectuate de chiriaș), cu infiltrații masive la baie	Finisaje inferioare, fără infiltrații	Finisaje inferioare, fără infiltrații
Ajustare (%)		0%	-2%	-2%
Ajustare (€)		0	-168	-169
Încălzire	Fără	Fără (sobă pe lemne nefuncțională)	1 convector	1 convector
Ajustare (%)		0%	-1%	-1%
Ajustare (€)		0	-100	-100
Alte elemente	fără balcon, bloc cu finisaje exterioare complet degradate, aspect neplăcut, necesită reparații, modernizări	fără balcon, bloc de locuințe cu finisaje exterioare inferioare, tencuială desprinsă în multe locuri, fundație ușoară	fără balcon	fără balcon, 3 camere semidecomandate
Ajustare (%)		0%	0%	-2%
Ajustare (€)		0	0	-150
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		-68%	-77%	-76%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		-4,339	-6,500	-6,400
Caracteristici economice	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Utilizare	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății (€)		-4,339	-6,500	-6,400
Preț ajustat (€)		2,081	1,920	2,073
Ajustare totală netă absolută (€)		-4,339	-6,500	-5,997
Ajustare totală netă procentuală (%)		-67.6%	-77.2%	-74.3%
Ajustare totală brută absolută (€)		321	769	1,323
Ajustare totală brută procentuală (%)		5.0%	9.1%	16.4%
Număr ajustări		2	5	5
Pentru comparabila A s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută.				
Valoarea proprietății subiect (rotunjită) 2080 (€)				

EVALUATOR
 EVALUATOR AUTORIZAT
 BENKE
 ESUZZA BROSKA
 Legitimată Nr. 10687
 Valabil 2020
 ANEXA 1

❖ **Explicarea ajustărilor:**

- Pentru ajustările ofertă vs tranzacție nu s-au făcut ajustări, comparabilele A și B sunt tranzacții certe, iar comparabila C este pret de pornire la licitație, nu s-au ajustat.
 - Dreptul de proprietate este deplin la toate imobilele analizate, nu s-au ajustat.
 - Pentru condițiile de finanțare și de vânzare nu au fost necesare ajustări, acestea fiind normale, nu sunt cheltuieli necesare imediat după cumpărare, iar condițiile pieței nu sunt similare în cazul comparabilei C, acesta fiind prețul de pornire la licitație (executare silită), fiind ajustată pozitiv cu 5% - așa cum rezultă din analiza datelor secundare extrase de pe piața specifică; comparabilele A și B sunt tranzacții certe recente, nu au fost necesare ajustări.
 - Pentru localizare nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele fiind situate în aceeași cartier.
 - Pentru componente non-imobiliare nu au fost necesare ajustări.
 - Pentru corecția suprafeței apartamentelor s-a avut în vedere valoarea de piață/mp a apartamentelor, înmulțită cu diferența de suprafață.
 - Nici apartamentul evaluat și nici comparabilele analizate nu dispun de garaj sau loc de parcare, nu s-au aplicat ajustări.
 - Pentru vechimea imobilului au fost necesare ajustări doar în cazul comparabilei A, acesta fiind edificat cu 4-5 ani mai târziu, blocurile de locuințe ale comparabilelor B și C fiind edificate în aceeași perioadă (anii 1970), nu au fost ajustate.
 - Nivelul de amplasare a apartamentului evaluat este inferior, fiind amplasat la parterul blocului de locuințe P+4E, astfel fiind ajustate negativ cu 500 Euro comparabilele B și C, diferența de preț/ nivel fiind rezultat din analiza datelor secundare extrase de pe piață. Comparabila A este situată la parter, ca și apartamentul evaluat, nu s-a ajustat.
 - Pentru dotări și finisaje au fost necesare ajustări negative de 150-200 Euro pentru comparabilele B și C, acestea având finisaje inferioare, dar fără infiltrații, ajustări rezultate din analiza prin cost, pe baza unui deviz estimativ, necesarul pentru a le aduce la același nivel de finisare și utilare (tâmplărie, gresie, faianță etc.). **Trebuie precizat faptul că modernizările existente în apartamentul evaluat au fost efectuate de chiriaș, acestea nu se iau în calcul la estimarea valorii de piață.**
 - Pentru sistemul de încălzire au fost necesare ajustări negative de 100 Euro pentru comparabilele B și C, acestea având încălzire prin convector - ajustări rezultate din analiza prin cost.
 - Pentru "alte elemente" comparabila C a fost ajustată negativ cu 150 Euro, acesta fiind apartament cu 3 camere, semidecomandat – ajustări rezultate din analiza datelor secundare extrase de pe piața specific analizată.
 - Pentru utilizare nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având utilizare rezidențială.
- Cea mai mică ajustare brută este dată de Comparabila A, comparabila cea mai asemănătoare din punct de vedere al tipului construcției și finisaje, cu suprafața utilă a apartamentului similară și zona de amplasare asemănătoare.**



Anexa 2 - Comparabile utilizate la abordarea prin piață

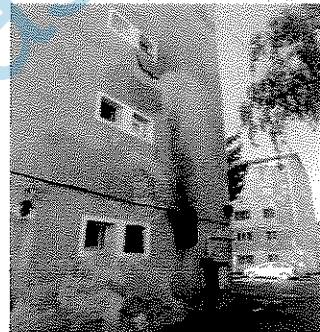
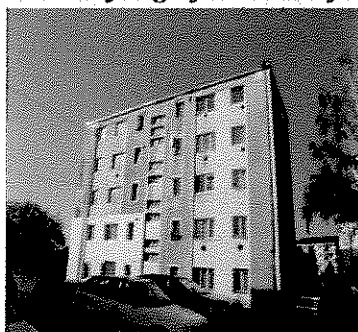
COMPARABILA A – Abordare prin piață:

Apartament cu 2 camere și dependințe, situat în orașul Covasna, Aleea Prieteniei nr. 4, bl. 3, apt. 1, parter, jud. Covasna, având suprafața utilă de 32,73 mp (din care dormitor + camera de zi de 24,81 mp, respectiv bucătărie, cămară, vestibul, baie + sas de 7,92 mp). Finisajele interioare ale apartamentului sunt inferioare, apartamentul nefiind modernizat major de la data punerii în funcțiune. Pardoseli beton la toate încăperile (degradat), baie nemodernizată, cu infiltrații masive de apă menajeră, motiv pentru care peretele de lângă robinet este dezafectat/ infiltrat, apartamentul necesitând reparații și modernizări majore.

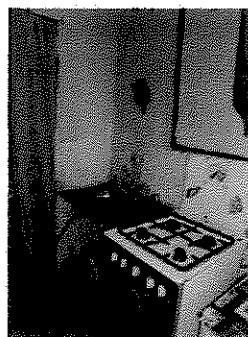
Proprietatea beneficiază de utilitățile de la rețeaua orășenească: apă, canalizare, energie electrică. Apartamentul era fără instalație de încălzire la momentul inspecției, doar o sobă pe lemne fiind montată în dormitor (neutilizată), respectiv un aragaz în bucătărie.

Apartamentul a fost tranzacționat în octombrie 2019 la prețul de 6.420 Euro.

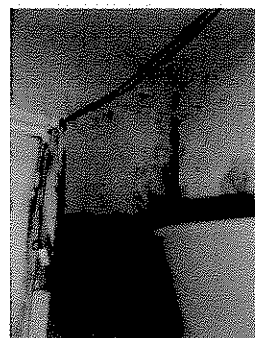
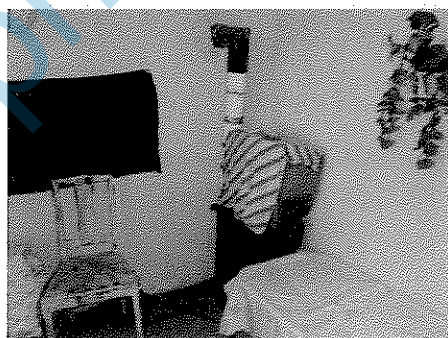
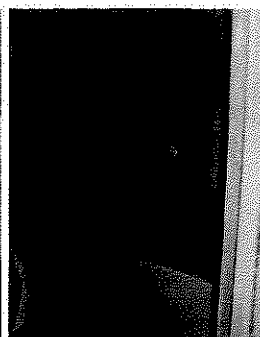
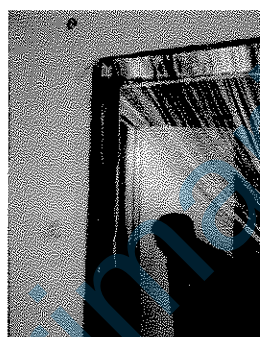
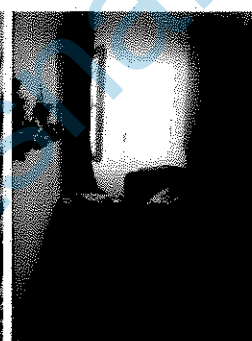
Informațiile au fost obținute de la vânzător, nr. Tel. 0752271014, imobilul fiind inspectat de evaluator, a se vedea fotografiile de mai jos:



Interiorul apartamentului:



Raport evaluare Apartament 1 cameră și dependință
Or. Covasna, str. Frăției nr. 1, bl. 11, apt. 7, parter, jud. Covasna
Solicitant: dna. BRTKA-DAVID EDIT

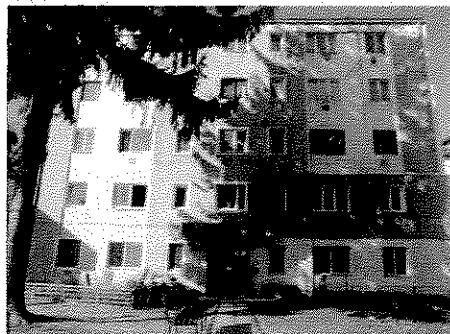


Raport evaluare Apartament 1 cameră și dependință
Or. Covasna, str. Frăției nr. 1, bl. 11, apt. 7, parter, jud. Covasna
Solicitant: dna. BRTKA-DAVID EDIT

COMPARABILA B – Abordare prin piață:

Apartament cu 2 camere și dependințe situat în orașul Covasna, Aleea Prieteniei nr. 2, bl. 2, et. 1, apartamentul nr. 5 (blocul de locuințe de vis-a-vis de imobilul evaluat), având suprafața utilă de 40 mp, cu finisaje interioare inferioare, fără modernizări majore de la data punerii în funcțiune, încălzire cu convector radiator, fără balcon. Apartamentul a fost tranzacționat în septembrie 2019 la prețul de 40.000 Lei (echivalent 8.420 Euro).

Informații din baza de date a evaluatorului, a se vedea pozele blocului de locuințe în care se află apartamentul evaluat:



Raport evaluare Apartament 1 cameră și dependință
Or. Covasna, str. Frăției nr. 1, bl. 11, apt. 7, parter, jud. Covasna
Solicitant: dna. BRTKA-DAVID EDIT

COMPARABILA C – Abordare prin piață:



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Brașov
FODOR & BUJDOSÓ
SOCIETATEA CIVILĂ PROFESIONALĂ DE EXECUTORI JUDECĂTOREȘTI
Sfântu Gheorghe - 520003, Str. Grof Miko Imre, nr. 3, et. 1, ap. 2, Județul Covasna
C.I.F. 28840677 cont bancar nr. RO51 OTPV 3000 0062 1172 RO01 OTP - SF. GHEORGHE
tel: 0367 402 007; 0367 402 006 fax: 0367 408 766 e-mail: office@executorcovasna.ro www.executorcovasna.ro

Dosar nr. 341/RZB/2012
Dosar instanța nr.: 1236/322/2010

**Publicație de vânzare imobiliară
din data de 05.09.2019**

Potrivit dispozițiilor art. 504 Cod Procedura Civilă, aducem la cunoștința generală că, în ziua d. 09.10.2019, ora 15:00, va avea loc la sediul S.C.P.E.J. FODOR & BUJDOSÓ, cu sediul în Sf. Gheorghe cu sediul în Sfântu Gheorghe - 520023, Str. Grof Miko Imre, nr. 3, etaj 1, ap. 2, Județul Covasna vânzarea la licitație publică a imobilului Apartament 3 camere, situat în Covasna - 525200, Str. Prieteniei nr. 4, bl. 3, et. 1, ap. 6, Județul Covasna, compus din: APARTAMENT 3 CAMERE, proprietate HARAI MARIA MAGDALENA.

Pretul de începere al licitației este de: 38.340,00 Lei, reprezentând 75% din pretul de evaluare

Imobilul este înscris în CF nr. 23077-C1-U10 Covasna cu nr. topo 1588/3/4/VI, nr. cadastra 1588/3/4/VI, proprietatea HARAI MARIA MAGDALENA, care a fost obligat la plata către creditorul B. KAPITAL PORTFOLIO MANAGEMENT S.R.L., cu sediul în București - 010639, Str. Vasile Alecsandri nr. 4, et. 2, camera CORP C, CLADIRE, Sector 1 prin avocat Răduca Marin, a sumei de 7.019,59 EUR (la cursul BNR din ziua plății) + 5.032,45 Lei, suma compusă din 7.019,59 EUR (la cursul BNR din ziua plății) reprezentând credit principal datorat, dobânzi restante, creanțe atasate și 5.032,45 cheltuieli de executare silită, debitul total actual fiind de 5.579,29 EUR (la cursul BNR din ziua plății) și 587,45 Lei.

Valoarea totală a imobilului este de 51120 Lei, pret stabilit conform raportului de expertiză întocmit la data de 22.01.2011 de către Seciu Dumitru și comunicat debitorilor, conform art. 500 alin (2) Cod Procedura Civilă.

În cauză s-a emis Somația de plată din data de 26.07.2010, ce a fost comunicată debitorului urmărit și înscrisă în cartea funciara a imobilului în baza încheierii 26.07.2010 din 26.07.2010.

Imobilul urmărit este grevat de următoarele sarcini și drepturi reale:

somația executorului bancar FODOR ISTVAN-ZSOLT din 26.07.2010

Executarea silită se efectuează în baza titlului executoriu reprezentat de Contract de credit nr. RF112943203343/12.04.2007, garantat prin contractul de garanție reală imobiliară autentificat sub nr. 96/ 12.04.2007 la BNP DOMOKOS ERNO ATTILA.

Prezenta publicație de vânzare a fost comunicată conform dispozițiilor Codului de procedură civilă și afișată la data de 05.09.2019.

Invităm pe toți cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmărit să-l anunțe pe executorul judecătoresc înaintea datei stabilite pentru vânzare.

Invităm pe toți cei care doresc să cumpere imobilul să se prezinte la termenul de vânzare, locul fixat și ora stabilită, având asupra lor acte de identitate, urmând a depune, până la termenul vânzării, o cautiune reprezentând 10% din pretul de pornire a licitației, pe seama și la dispoziția S.C.P.E.J. FODOR & BUJDOSÓ, având C.F. RO29840677, în contul de indisponibilizări RO24 OTPV 3000 0062 1172 RO02 deschis la OTP BANK ROMANIA SA.

Dovada consemnării va fi atasată ofertei de cumpărare, până la termenul stabilit pentru vânzarea la licitație publică.

Executor judecătoresc,
Fodor István-Zsolt

Informații suplimentare: Apartament cu 3 camere și dependințe situat în orașul Covasna, cartierul "blocurile din Voinești", Aleea Prieteniei nr. 4, bl. 3, et. 1, apt. 6, având suprafața utilă de cca. 40 mp, cu finisaje interioare inferioare, baie nemodernizată, încălzire cu convector radiator. Apartamentul este oferit spre vânzare la licitație publică, prețul de pornire (diminuat cu 25%) fiind de 38.340 Lei.

Raport evaluare Apartament 1 cameră și dependință
Or. Covasna, str. Frăției nr. 1, bl. 11, apt. 7, parter, jud. Covasna
Solicitant: dna. BRTKA-DAVID EDIT

Anexa 3 – Fotografii imobil evaluat

Zona de amplasare / Accesul la bloc și exteriorul blocului de locuințe:

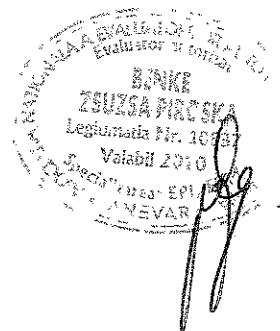


A black and white photograph showing a person standing on a concrete floor next to a brick wall. A metal railing is visible, and a large, dark, rectangular object, possibly a piece of equipment or a bag, is leaning against the wall.

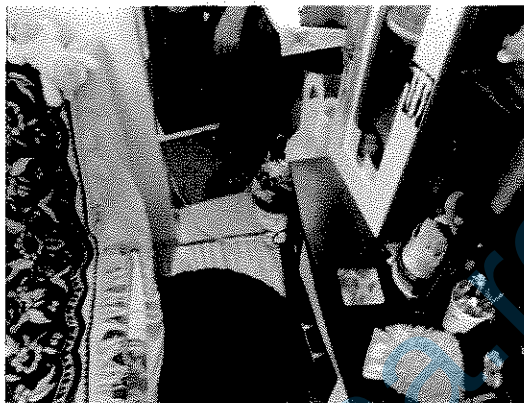
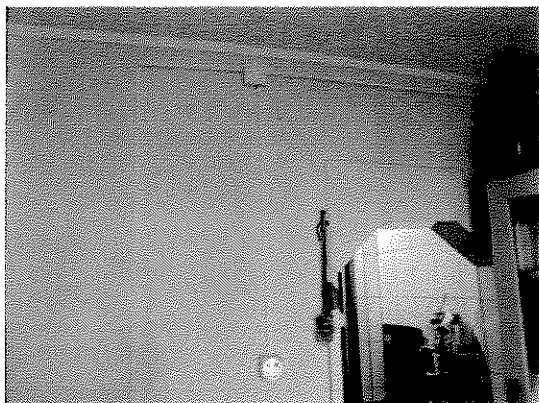


[Handwritten signature]

Raport evaluare Apartament 1 cameră și dependință
Or. Covasna, str. Frăției nr. 1, bl. 11, apt. 7, parter, jud. Covasna
Solicitant: dna. BRTKA-DAVID EDIT



Raport evaluare Apartament 1 cameră și dependință
Or. Covasna, str. Frăției nr. 1, bl. 11, apt. 7, parter, jud. Covasna
Solicitant: dna. BRTKA-DAVID EDIT



Raport evaluare Apartament 1 cameră și dependință
Or. Covasna, str. Frăției nr. 1, bl. 11, apt. 7, parter, jud. Covasna
Solicitant: dna. BRTKA-DAVID EDIT

Anexa 4 – Hartă amplasare imobil



Raport evaluare Apartament 1 cameră și dependință
Or. Covasna, str. Frăției nr. 1, bl. 11, apt. 7, parter, jud. Covasna
Solicitant: dna. BRTKA-DAVID EDIT

ALTE ANEXE

Anexa 6 - Contract de închiriere nr. 326 din data de 08.06.2017

Anexa 7 - Fișa de calcul a chiriei lunare anexat la Contractul de închiriere

Anexa 8 - Hotărârea nr. 33/2017 cu privire la repartizarea unei locuințe din fondul locativ de stat

www.primariacovasna.ro

CONTRACT DE INCHIRIERE

pentru suprafetele cu destinatia de locuinta*)

Intre

S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L., in calitate de proprietar, cu sediul in localitatea Covasna, str. Ștefan cel Mare nr. 2, sectorul/judetul Covasna, reprezentat prin **ZAGONI BENEDEK - GYOZO**, in calitate de administrator al fondului imobiliar ce apartine domeniului public din patrimoniul Consiliului Local Covasna,

si

BRTKA-DÁVID EDIT, CNP 2801002142391, legitimat/legitimata cu cartea de identitate seria KV nr. 186114 eliberat/eliberata de SPCLEP COVASNA la data de 25.09.2007 in calitate de chirias, in baza Legii locuintei nr. 114/1996, republicata, si a repartitiei realizate prin Hotărârea de consiliu nr. 33 din 2017 emisa de CONSILIUL LOCAL COVASNA, a intervenit prezentul contract.

1. Obiectul inchirierii

Primul, in calitate de proprietar, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de chirias, ia cu chirie locuinta din localitatea COVASNA, str. **FRĂȚIEI** nr. 1 bl.11, ap.7, judetul/sectorul Covasna, compusa din 1 camere, in suprafata de 8,70 mp. (camera 8,70 mp., camera - mp., camera - mp., camera - mp.), dependinte in suprafata de 3,53 mp. (baie _____ mp., bucatarie _____ mp., WC _____ mp., debara _____ mp., camera _____ mp., boxa _____ mp., hol _____ mp., pod _____ mp., pivnita _____ mp., boxa _____ mp.), _____ mp. curte (gradina) si _____ mp. terasa, folosite in exclusivitate, si _____, folosite in comun.

Locuinta care face obiectul inchirierii va fi folosita de chirias si de membrii familiei mentionati in comunicarea de inchiriere, astfel:

BRTKA-DÁVID EDIT Chirias Principal

Copii:

1. **BRTKA JÁNOS-KRISZTIÁN** nascut la 2006

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

Termenul de inchiriere este 5 ani, cu incepere de la data de 08.06.2017 pana la data de 31.05.2022.

II. Chiria aferenta locuintei inchiriate

Chiria lunara aferenta locuintei inchiriate este de 19 lei , calculata in conformitate cu prevederile legale. Plata chiriei se suporta, corespunzator art. 44 alin. 2 din Legea locuintei nr. 14/1996, republicata, astfel:

- de catre chiriasi 19 lei**);
- de la bugetul local ____ - ____ lei.

Chiria se datoreaza incepand cu data de 08.06.2017 si se achita in numerar la casieria S.C. GOS-TRANS-COM S.R.L.

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. In caz de neplata executarea silita se va face prin hotarare judecatoreasca prin care chiriasul va fi obligat sa achite chiria restanta, precum si dobanda si cheltuielile de judecata.

III. 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 a cladirii, elementele de constructie exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, imprejmuiuri, pavimente, scari exterioare), curtile si gradinile, precum si spatiile comune din interiorul cladirii (casa scarii, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri); sa intretina in bune conditii instalatiile comune proprii cladirii (ascensor, hidrofor, instalatii de alimentare cu apa, de canalizare, instalatii de incalzire centrala si de preparare a apei calde, instalatii electrice si de gaze, centrale termice, crematorii, instalatii de colectare a deseurilor, instalatii de antena colectiva, telefonie etc.).

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 lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in 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 asigure curatenia si igienizarea in interiorul locuintei si la partile de folosinta comuna pe toata durata contractului de inchiriere;

- sa comunice in termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsa in venitul net al familiei sale, sub sanctiunea rezilierii contractului de inchiriere;
- sa predea proprietarului, la mutarea din locuinta, locuinta in stare de folosinta si curatenie si cu obiectele de inventar trecute in procesul-verbal de predare-preluare intocmit la preluarea locuintei.

IV. Nulitatea si rezilierea contractului

Sunt nule de drept clauzele incluse in contract care:

- obliga chirasul sa recupereze sau sa plateasca in avans proprietarului orice suma cu titlu de reparatie in sarcina proprietarului;
- prevad responsabilitatea colectiva a chiriasilor in caz de degradare a elementelor de constructii si instalatii, a obiectelor si dotarilor aferente spatiilor comune, cu exceptia celor mentionate la cap. III pct. b), astfel cum sunt acestea formulate;
- impun chiriasilor sa faca asigurari de daune;
- exonereaza proprietarul de obligatiile ce ii revin potrivit prevederilor legale;
- autorizeaza proprietarul sa obtina venituri din nerespectarea clauzelor contractului de inchiriere.

Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea chirasului, cu conditia notificarii prealabile intr-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea proprietarului, atunci cand:

- chirasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutive;
- venitul net lunar pe familie, realizat in 2 ani fiscali consecutivi, depaseste cu peste 20% nivelul minim prevazut la art. 42 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, iar chirasul nu a achitat valoarea nominala a chiriei in termen de 90 de zile de la comunicare;
- chirasul a pricinuit insemnate stricacuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor sau a instrainat 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 si/sau prevederile art. 49 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata;

c) chirasul nu si-a achitat obligatiile ce ii revin din cheltuielile comune pe o perioada de 3 luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chirasului.

Evacuarea chirasului se face numai pe baza unei hotarari judecatoresti irevocabile si chirasul este obligat sa plateasca chiria prevazuta in contract pana la data executiei efective a hotararii de evacuare.

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.

V. Clauze speciale: _____

(conditii de inchiriere si de eliberare a locuintei de necesitate etc.)

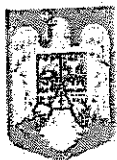
Prezentul contract s-a incheiat astazi, 08.06.2017, in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Proprietar,	Chirias,
-------------	----------



*) Utilizat pentru inchirierea locuintelor sociale si, dupa caz, a locuintelor de necesitate.

**) Cota-parte pe care o suporta chiriasul se va recalcula ori de cate ori apar modificari ale veniturilor acestuia, potrivit prevederilor art. 45 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata. Diferenta se va suporta din bugetul local. Se vor avea in vedere pentru acest calcul prevederile legale in vigoare cu privire la inchirierea locuintelor.



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI COVASNA



HOTĂRÂREA NR. 33/2017

cu privire la repartizarea unei locuințe din fondul locativ de stat

Consiliul local al orașului Covasna, întrunit în sesiunea ordinară din data de 31 martie 2017, sesiune legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție (17)

Analizând:

- expunerea de motive a primarului, raportul compartimentului de specialitate, avizul comisiilor de specialitate ale consilierilor precum și avizul de legalitate dat de secretara orașului,

În conformitate cu prevederile: art. 43, art. 48, art. 49 din Legea nr. 114/1996, legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 21 și art.30 din Normele Metodologice din 07.12.2000- pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin HG 1275/2000, art.38 alin.2 din Ordonanța de Urgență nr. 40/ 1999 privind protecția chiriasilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare și HCL nr.63/2008 cu privire la stabilirea condițiilor și criteriilor de acordare a locuințelor din fondul de stat,

În baza art. 36 alin.(2) litera d), alin.(6) lit.a) pct.2 și 17, art. 45 alin. (1) și art.115 alin.(1) lit.b) din Legea nr. 215 / 2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Cu votul "pentru" a 17 consilieri, "împotriva" a - consilieri și "abțineri" a - consilieri,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Se repartizează pentru închiriere garsoniera aparținând fondului locativ de stat, situată în orașul Covasna str. Frației nr.1 bl.11 ap.7, pentru familia reprezentată de Brtko-David Edit, domiciliată în orașul Covasna str. Unirii nr.2 bl.6 sc.A et.3 ap.13.

Art.2-Titularul repartizării menționat la art.1 se va prezenta la SC GOS TRANS COM SRL din localitatea Covasna, în termen de 10 zile de la comunicarea prezentei, în vederea încheierii contractului de închiriere și plata anticipată a chiriei (19 lei/lună), pentru 6 luni.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IMRE CABA LÓRÁND

Contrasemnează,
SECRETAR
VASILICA ENEA

PENTRU CONFORMITATE
CU ORIGINALUL

Anexa parte integranta din contractul de inchiriere inregistrat la nr.

Fisa de calcul a chiriei
lunare pentru locuinta detinuta
de chiriasul

Str. Troitei nr. 1 bl. 11 et. 7
zona fiscala 1,5

Nr crt	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafata (mp)	Tarif (lei/mp)	Coeeficient zona	Chirie (lei)
0	1	2	3	4	5=2x3x4
1	Suprafata locuibila platita cu tariful de baza	8,70	1,22	1,5	15,92
2	Reducerea cu 10% a tarifului de baza se aplica la suprafata locuibila a locuintei lipsite de instalatii de apa, canal, electricitate sau sau numai de una ori unele dintre acestea				
3	Reducerea cu 10 % a tarifului de baza ce se aplica la suprafata locuibila a locuintei construita din materiale inferioare ca: paiata, chitipici, lemn				
4	Total (rindul 1 - 2-3)	8,70	x	x	
5	Dependintele locuintei (bucatarie, camara, baie, debara, oficina, vestibul, culoar, veranda, chisinet, antreu, tinda, coridor, closetul din interiorul apartamentului, marchiza)	3,53	0,49	1,5	2,60
6	Alte dependinte ale locuintei: terasa acoperita, logia, boxa, pivnite, beciul, spalatoria, uscatoria si alte dependinte in folosinta exclusiva				
7	Curte si gradina aferenta locuintei inchiriate				
8	TOTAL CHIRIE:	x	x		18,52

Chirie lunară
18,52 lei

PROPRIETAR,

CHIRIAS,