



România  
Judetul Bacău  
Consiliul Local al Municipiului Bacău

**HOTĂRÂRE**

**privind vânzarea imobilului din str. 9 Mai nr.98, aflat în domeniul privat al municipiului Bacău, către persoanele care au calitatea de chiriași în acest imobil**

**Consiliul Local al Municipiului Bacău**

Având în vedere:

- Prevederile art.3(1) și ale art.9(1)(8) din Legea nr. 112/1995, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, actualizată;
- Prevederile art. 30, art. 31, art. 32 din H.G.R. nr. 20/1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, republicată;
- Prevederile art. 47 și art.117 lit. „a” din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată;
- Adresa de înaintare nr.80028/18.05.2010 a Serviciul Contracte Evidență și Încasări Debite;
- Referatul nr.80023/18.05.2010 înaintat de Serviciul Contracte Evidență și Încasări Debite din cadrul Primăriei Municipiului Bacău;
- Nota internă nr.11636/07.10.2009 întocmită de Serviciul Cabinet Primar;
- Cererea nr.34377/07.07.2010 a titularului de contract Pitica Sebastian;
- Contractele de Închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuință nr.2185/19.07.1977 și 220218/24.08.2009;
- Nota internă nr. 150156 din 08.05.2009 înaintată de Serviciul Cadastru prin care comunică faptul că imobilul din str. 9 Mai nr.98 nu este revendicat;
- Schița proprietății în care se identifică locuința propusă la vânzare și terenul aferent curții și construcției;
- Ancheta Socială nr.25584/30.12.2009 înaintată de Serviciul Public de Asistență Socială;
- Declarațiile Notariale date de către Pitica Sebastian și Pitica Rodica Lucretia, autentificate sub nr.344/17.08.2009 și nr.374/20.08.2009;
- Raportul de Evaluare F22- Nr. SQCG 543/16.11.2009 al S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. cu privire la imobilul locuinta din str. 9 Mai nr.98;
- Expunerea de Motive a Primarului Municipiului Bacău;

În baza dispozițiilor art. 36 (2) lit. „c”, alin. (5) lit. „b” și ale art. 45 (3) (5) din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1. – (1)** Se ia act de Raportul de Evaluare F22- Nr. SQCG 543/16.11.2009 al S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacău, cu privire la imobilul situat în Bacău, str. 9 Mai nr.98, estimat la valoarea de 33.930 RON fără TVA, conform Anexei nr.1A parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă vânzarea imobilului-locuință din Bacău str. 9 Mai nr.98, din municipiul Bacău, proprietate a municipiului Bacău, către familia **Pitica Sebastian și Pitica Rodica Lucreția**, chiriași în acest imobil din anul 2009, cu plata integrală a prețului de 33.930 lei, care se va actualiza cu coeficientul de creștere a câștigurilor salariale medii pe economie din ultima luna a trimestrului anterior cumpărării, la care se va adăuga TVA.

(3) Prețul de vânzare al imobilului este cel stabilit în baza Raportului de Evaluare, la care se va adăuga TVA, conform Anexei nr. 1A parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Identificarea imobilului și a terenului aferent curții și construcției, se face prin Schița Proprietății, Anexa nr.1 B, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(5) Situația terenului aferent curții și construcției, aprobată la vânzare, conform alineatelor mai sus menționate, se delimitează prin Schița Proprietății (Anexa nr.1B la hotărâre) și se reglementează în condițiile legii, după cum urmează :

a) terenul situat în jurul construcției, reprezentând cale de acces și curți construcții, va fi închiriat în condițiile legii;

b) terenul situat sub construcții în suprafața de 110,47 mp, poate fi dobândit de cumpărător ulterior încheierii contractului de vânzare - cumpărare a locuinței, în condițiile art.36 alin 2 din Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată.

(6) Imobilul dobândit de cumpărător prin contractul de vânzare-cumpărare, nu poate fi înstrăinat timp de 10 ani de la data cumpărării acestuia

**Art.2.** - Se împuternicește Primarul Municipiului Bacău, să semneze contractul de vânzare-cumpărare al imobilului prevăzut la art.1 din prezenta hotărâre.

**Art.3.** - Hotărârea va fi comunicată Direcției Juridice și Adm-ție Locală, Direcției Economice, Direcției de Patrimoniu, Serviciului de Restituire a Proprietăților, Serviciului Contracte, Evidență și Încasări Debite, care va îndeplini toate procedurile privind vânzarea-cumpărarea imobilelor, menționate la art.1 din prezenta hotărâre.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
IRINA-DANIELA FLOREA



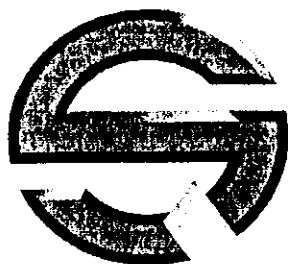
CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU  
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Nicolae-Ovidiu Popovici mentioned in the text above.

NR. 250

DIN 29.07.2010

O.P., C.FL./R.T./ Ex.1/Ds.I-A-4



# SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

MEMBRU ASOCIAT AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA  
Str. Alexandru Cel Bun nr.11A Bacau, 600058; tel 0234/510676, fax 0234/510624  
Capital Social : 120.000 RON, C.U.I. RO 10840960, Nr. Reg. Com. J 04/727/1998  
e-mail: [sierra.quadrant@xnet.ro](mailto:sierra.quadrant@xnet.ro)

SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII SR EN ISO 9001 : 2001



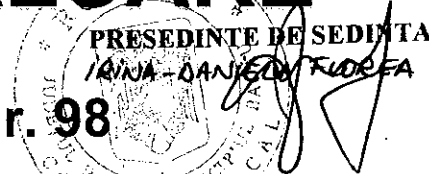
**F 22 - Nr. SOCG 543/16.11.2009**



## RAPORT DE EVALUARE

LOCUINTA

BACAU, str. 9 MAI, nr. 98



CONTRASEMNEAZA,  
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACAU  
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

BENEFICIAR: PRIMARIA BACAU

CHIRIAS: Pitica Sebastian si Pitica Rodica Lucretia

ELABORAT  
SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.

NOIEMBRIE 2009





Către,

**PRIMARIA MUNICIPIULUI BACAU**

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al bunului imobil "Locuinta, strada 9 Mai, nr. 98" proprietatea Primariei Bacau.

La data evaluării imobilul este închiriat de către Pitica Sebastian, conform contractului de închiriere nr. 220218/24.08.2009.

Scopul evaluării este estimarea pretului de vânzare a apartamentului/casa nominalizat, la data de 16.11.2009, în condițiile unei vânzării directe titularului de contract de închiriere. Inspecția în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea prezentului raport de evaluare, s-au desfășurat în perioada 10.11.2009 ÷ 16.11.2009. Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 16.11.2009.

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar (descrise detaliat în capitolul 2.1 - Identificarea proprietății). În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

Pretul actual de vânzare a fost determinat conform legislației în vigoare privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului, respectiv Legea nr.85/1992 în condițiile Decretului - lege nr. 61/1990 și a Decretului 93/1977.

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a condițiilor limitative, valoarea estimată a proprietății este de :

**PRET locuinta 9 Mai, nr 98 = 33.930 lei fara TVA**

**SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP SA BACAU  
MEMBRU ASOCIAT ANEVAR**

DIRECTOR  
EXPERT EVALUATOR  
Ing. EUGEN C. TODICA





**CERTIFICAREA VALORII**

S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A. Bacau prin Expert evaluator ing. Todica C. Eugen in calitate de Director general, declar că evaluarea nu a fost făcută în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS) s-a efectuat conform legislatiei privind vanzarea locuintelor si a spatiilor cu alta destinatie construite din fondurile statului și confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate.
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietății
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de pretul raportată.

**SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP SA BACAU  
MEMBRU ASOCIAT ANEVAR**

DIRECTOR GENERAL  
EXPERT EVALUATOR  
Ing. EUGEN C. TODICA





**CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII**

**1.1. Obiectul evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie locuința cu regim de înaltă parter situată în Bacău, str. 9 Mai, nr.98, aflat în proprietatea Primăriei Municipiului Bacău.

**Nota:** La data evaluării imobilul este închiriat de către Pitica Sebastian și Pitica Rodica Lucretia, conform contractului de închiriere nr. 220218/24.08.2009.

**1.2. Scopul evaluării**

Scopul evaluării este estimarea pretului de vânzare a casei nominalizate, la data de 16.11.2009, în condițiile unei vânzări directe titularului de contract de închiriere.

**1.3. Definierea valorii și data estimării**

Evaluarea s-a făcut conform legislației privind vânzarea locuințelor și a spațiilor cu altă destinație construite din fondurile statului respectiv, Lege nr. 112/1995, Lege nr.85/1992 în condițiile Decret – Lege nr. 61/1990 și Decretul 93/1977 și nu reprezintă o valoare de piață.

Data calculului este 16.11.2009.

**1.4. Modul de exprimare a valorii**

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

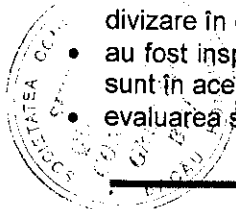
**1.5. Drepturile de proprietate evaluate**

În condițiile efectuării unei tranzacții cu proprietatea evaluată, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate deținute de actualul proprietar (descrise detaliat în capitolul 2.1-Identificarea proprietății). În consecință, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

**1.6. Ipoteze și condiții limitative**

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze și condiții limitative:

- metoda de evaluare a fost selectată la cererea strictă a proprietarului, cu respectarea legislației în vigoare pentru acest tip de imobile;
- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de sarcini deoarece nu s-a specificat altfel;
- se presupune că proprietatea este detinută cu responsabilitate și ca se aplică un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nici o servitute în afara celor descrise în raport;
- nu se detin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- determinarea pretului de vânzare din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- au fost inspectate doar acele părți ale construcției care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;





- evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- constructia propusa se presupune a fi finalizata daca nu se stipuleaza altfel; orice constructie se presupune a fi in conformitate cu planurile de constructie prezentate in raport;
- evaluatorul presupune ca cititorul si/sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de constructie disponibile si toate contractele de inchiriere sau amendamentele, daca exista, care impovareaza proprietatea.

## CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietății, descriere juridică

Evaluarea a fost solicitată de Primaria Municipiului Bacau prin comanda nr. 100061/19.02.09 actualul chiras fiind Pitica Sebastian si Pitica Rodica Lucretia, conform Contractului de inchiriere 220218/24.08.2009.

Denumirea proprietății: "Locuinta parter" situat in municipiul Bacau, strada 9 Mai, nr. 98.

Primaria Municipiului Bacau a prezentat, drept documente de proprietate următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- contract de inchiriere nr. 220218/24.08.2009.
- Relevu locuinta
- Fisa tehnica

Conform declarațiilor beneficiarilor, proprietatea este liberă de sarcini.

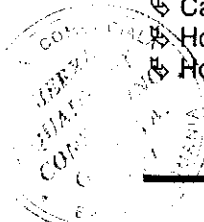
### 2.2. Descrierea construcției

- **Adresa:** str. 9 Mai, nr. 98, Bacau.
- **Proprietar:** Primaria Municipiului Bacau.
- **Fundatia:** beton
- **Pereti:** zidarie aramida
- **Planseu:** lemn
- **Tamplarie:** lemn
- **Sarpanta:** lemn
- **Invelitoare:** tabla
- **Pardoseli calde si reci :** dusumea si mozaic
- **Instalatii:** electrice.
- **Incalzire:** sobe, combustibil solid
- **Gradul de finisaj:** inferioare
- **Suprafata utila:** 84,40 mp
- **Numarul de niveluri ale cladirii:** parter
- **Numarul de locuinte in cadrul cladirii:** 1
- **Numarul de camere:** 3
- **Vechimea cladirii:** 89 ani (constr. 1920)

- **Amplasarea in cadrul localitatii:** zona III.

### Componenta locuintei

↳ Camera	18,42 mp	↳ Camera	17,57 mp
↳ Camera	22,44 mp	↳ Bucatarie	10,94 mp
↳ Hol	3,43 mp	↳ Hol	7,15 mp
↳ Hol	4,45 mp		





**CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII**

**3.1. Calculul pretului locuintei**

Pretul actual de vanzare a fost determinat conform legislatiei in vigoare privind vanzarea de locuinte proprietate de stat, altele decat cele executate din fondurile statului, respectiv Lege nr. 112/1995, in baza prevederilor Decretului 93/1977, ale Decretului-lege nr. 61/1990 si Legea nr. 85/1992.

Pentru evaluarea locuintelor de acest tip se folosesc preturile pe mp suprafata utila si normele prevazute in Decretul 93/1977, asa cum a fost modificat prin art. III pct. 1 si 2, respectiv, in tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984, iar pentru anexele gospodaresti ale acestora se folosesc normele din tabelul nr. 7 din anexa nr. 4 la acelasi decret.

Pentru lipsa sau existenta unor instalatii sau elemente de constructii, sau pentru cazurile in care locuintele sau parti din locuinte sunt situate la demisol sau mansarda, se aplica termenii de corectie prevazuti in tabelul in Tabelul nr. 2, din anexa 4 la Decretul 256/1984 sau dupa caz, in tabelul 1 si 2 din anexele nr. 1 la 2 Decret-lege nr 61/1990, cu completarile prevazute la art. 16 din Legea 85/1992, republicata.

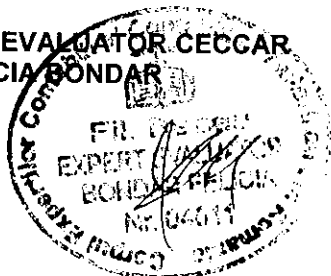
Pentru stabilirea pretului de vanzare, nivelul preturilor la data de 1 ianuarie 1990, determinat potrivit prezentei norme metodologice, se inmulteste cu coeficientul de actualizare in functie de cresterea veniturilor salariale medii nete pe economie din ultima luna a trimestrului anterior platii despagubirii sau cumpararii locuintei fata de cele realizate in luna ianuarie 1990.

Astfel, in urma aplicarii legislatiei in vigoare pentru vanzarea locuintelor pretul rezultat este:

**PRET locuinta 9 Mai, nr. 98 = 33.930 lei**

**Notă 1:** Aceasta valoare nu cuprinde TVA.

**EXPERT EVALUATOR CECCAR**  
**Ing. FELICIA BONDAR**



**EXPERT EVALUATOR**  
**Ec. DORIN ARBANAȘ - MOCANU**



**S.C. SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP S.A.** Bacau certifica obiectivitatea rezultatului lucrării in conformitate cu legislatia amintita precum si lipsa intereselor personale ale evaluatorilor in legatura cu proprietatea evaluata.





Proprietate apartament (casa): PRIMARIA BACAU  
 Chirias : Pitica Sebastian si Pitica Rodica Lucretia

FISA DE CALCUL LOCUINTA

DENUMIRE OBIECTIV	Locuinta 3 camere		
<b>PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE</b>	Str. 9 Mai, nr.98, Bacau		
Amplasament	1920		
Anul punerii in functiune	89,00		
Vechimea in ani	-		
Fundatia	caramida		
Zidaria	lemn		
sarpanta	tabla		
invelitoare	lemn		
tamplaria	electrice		
Instalatii	satisfacatoare		
Starea tehnica	sobe combustibil solid		
Sistem de incalzire al locuintei	nu		
Instalatii sanitare	II		
Amplasarea cladirii din care face parte locuinta in cadrul localitatii			
<b>BILANT DE SUPRAFATA</b>			
Camera	18,42		
Camera	22,44		
Camera	17,57		
Bucatarie	10,94		
Hol	3,43		
Hol	7,15		
Hol	4,45		
<b>Suprafata utila locuinta (mp)</b>	<b>84,40</b>		
Magazie	9,00		
Boxa subsol	15,00		
<b>TOTAL SUPRAFATA ( mp)</b>			
Tamplarie	Lemn		
Finisaje	inferioare		
Pardoseli	calde dusumele si reci mozaic		
<b>DATELE DE BAZA PRIVIND CALCULUL DE EVALUARE</b>	Pret unitar	U.M( mp, buc, etc)	Pret total (lei)
<b>Valoare de inlocuire conf Decret 112/1995 - zidarie caramida</b>	2.060,00	84,40	173.864,00
<b>Magazie -scandura</b>	805,00	9,00	7.245,00
<b>Boxa subsol</b>	625,00	15,00	9.375,00
Corectie pentru: lipsa obiectelor si instalatiilor aferente pentru:			
cada de baie			-3.740,00
lavoar			-1.445,00
WC			-1.445,00
chiuveta in bucatarie			-1445,00
<b>Total</b>			<b>182.409,00</b>
<b>Uzura in timp (Decret 93/1977)</b>	182.409,00	0,40	72.963,60
<b>TOTAL LOCUINTA</b>			<b>72.963,60</b>
<b>Corectie zona</b>	72.963,60	1,00	72.963,60
<b>Coeficient de actualizare la noiembrie 2009 conf. Lege 112/1995</b>			<b>4.603,66</b>
<b>PRET LOCUINTA FARA TVA</b>			<b>33.589,96</b>
<b>COMISION</b>		1,00%	<b>335,90</b>
<b>PRET TOTAL FARA TVA (RON)</b>			<b>33.925,86</b>



## FISA TEHNICA

a locuintei aflata in proprietatea statului, construita din alte fonduri decat ale statului

Adresa : Bacau, str. 9 Mai nr. 98.

Titular : Pitica Sebastian SI Pitica Rodica Lucretia

### I. CARACTERISTICILE LOCUINTEI

1. Structura de rezistenta a cladirii in care este situata locuinta si descrierea elementelor de constructii si instalatii :
  - fundatie beton
  - zidarie caramida
  - sarpanta lemn
  - invelitoare tabla
  - plansee lemn
  - tamplarie exterioara lemn
  - tamplarie interioara lemn
  - tencuieli exterioare var ciment zugravite
  - vopsitorii tamplarie
  - pardoseli calde dusumele
  - pardoseli reci mozaic
  - instalatii sanitare NU
  - instalatii electrice DA
2. Numarul de niveluri ale cladirii P
3. Numarul de locuinte din cadrul cladirii
4. Nivelul la care este situata locuinta P
5. Numar de camere 3
6. Sistemul de incalzire a locuintei SOBE (combustibil LEMNE)
7. Vechimea cladirii in ani 89 ani (anul construirii 1920)
8. Suprafata utila a locuintei 84,40 mp.
9. Suprafata utila a terasei - mp.
10. Suprafata utila a garajului - mp.
11. Constructii anexe :
12. Magazie scandura = 9 mp.
13. Boxa subsol = 15 mp.
14. Amplasarea cladirii in cadrul localitatii (zona) II



RELEVU LOCUINTA

str.9 Mai nr.98 - Cumparator :

PITICA SEBASTIAN

PITICA RODICA LUCRETIA

Calculul sup. utile (mp.)

S1 Camera  $5,02 \times 3,67 = 18,42$

S2 Camera  $5,02 \times 4,47 = 22,44$

S3 Camera  $5,02 \times 3,50 = 17,57$

S4 Bucatarie  $5,02 \times 2,18 = 10,94$

S5 Hol  $2,35 \times 1,46 = 3,43$

S6 Hol  $4,90 \times 1,46 = 7,15$

S7 Hol  $3,05 \times 1,46 = 4,45$

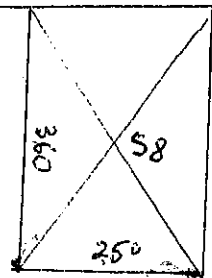
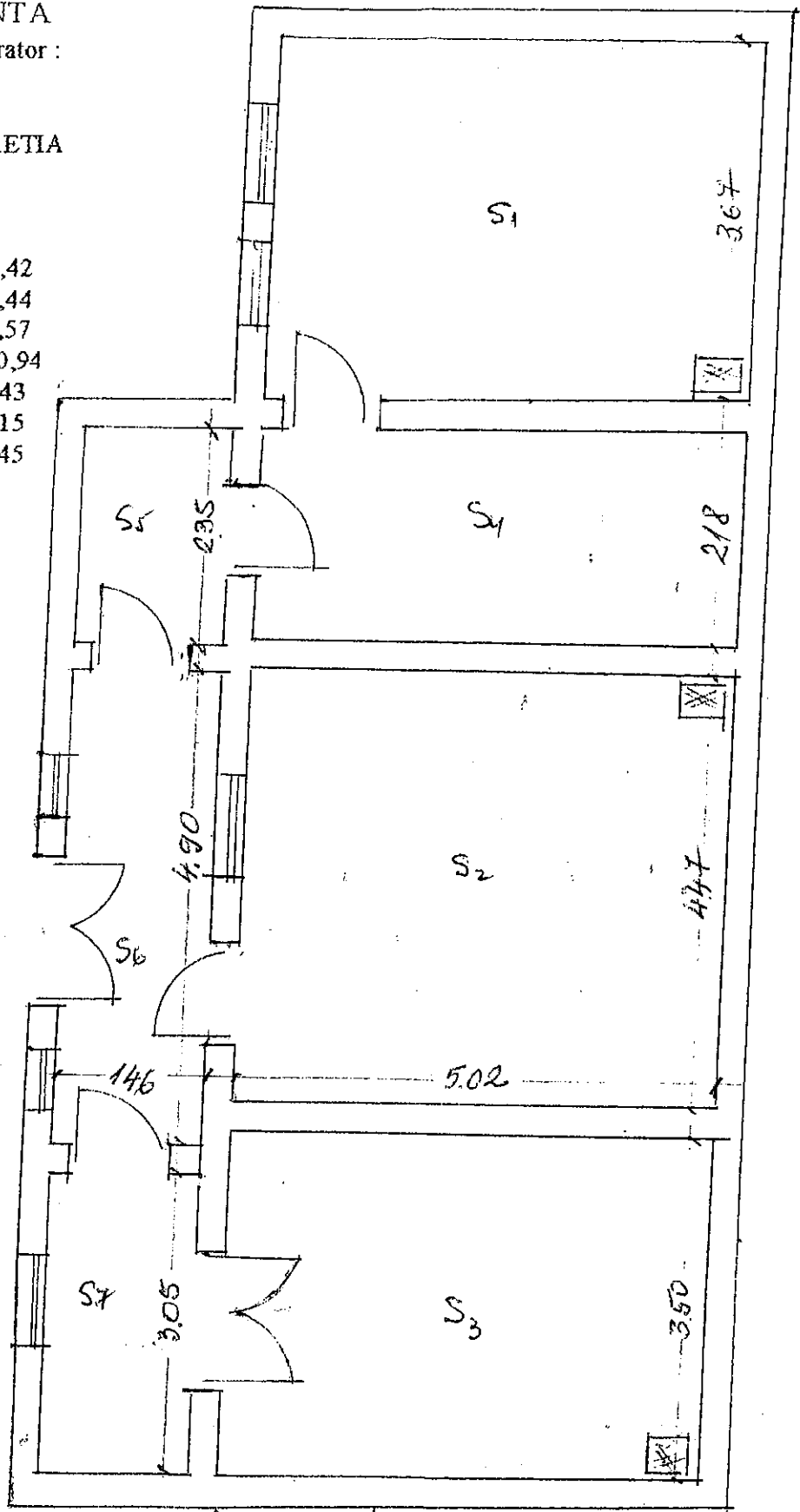
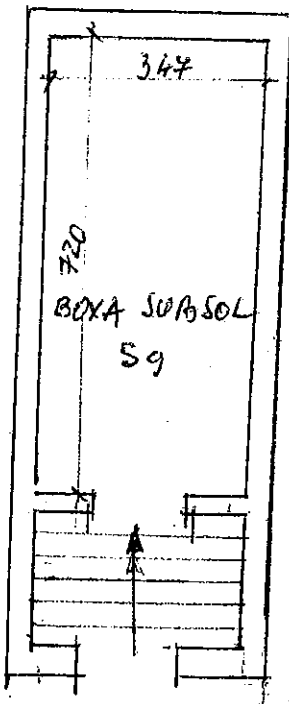
TOTAL = 84,40

S8 Magazie  $3,60 \times 2,50 = 9$

S9 BOXA SUBSOL

$7,20 \times 3,47 = 25$  din care :

PITICA SEBASTIAN = 15



Vanzator,

Cumparator,

## CONTRACT DE INCHIRIERE pentru suprafete locative cu destinatia de locuinta

### I. Intre:

A. Municipiul Bacau, unitate administrativ teritoriala, reprezentat prin autoritatea executiva, Primarul Municipiului Bacau, ing. Romeo Stavarache, cu sediul in Bacau, str. Marasesti, nr. 6, in calitate de locator,

si  
B. Dl. (Dna) PITICA SEBASTIAN cu domiciliul in Bacau,  
str. 9 MAI nr. 98, nr. ...., sc. ...., ap. ....,  
posesor (gare) al cartii de identitate seria X.C., nr. 252.290, eliberat de catre Politia Bacau, la  
data de 15-04-2003, cod numeric personal 1621101040054, in calitate de locator  
principal, in baza cererii nr. 16054/1.17-08-2008 si a contractului de inchiriere nr.  
358587/2004, a intervenit urmatorul

## CONTRACT DE INCHIRIERE

1. Primul in calitate de locator (denumit mai jos locator) inchiriaza, iar al doilea, in calitate de locator principal (denumit mai jos chirias), ia cu chirie pentru el (ea) si familia sa locuinta cu chirie situata in Municipiul Bacau, str. 9 MAI, nr. 98, sc. ...., ap. ...., judetul Bacau, cu suprafata locativa prevazuta in Anexa nr. I.
2. Locuinta arata la punctul 1 se preda in stare buna de folosinta, cu instalatiile si inventarul prevazut in procesul-verbal de predare-primire, incheiat intre cele doua parti contractante, Anexa nr. II, care face parte integranta din prezentul contract.
3. Termenul de inchiriere este de 5 ani, cu incepere de la 22-06-2009 pana la 21-06-2014.  
Termenul inchirierii poate fi intrerupt in cazul in care imobilul ce face obiectul prezentului contract este revendicat, intra sub incidenta Legii 10/2001, fara nici o pretentie din partea chiriasului si fara nici o obligatie din partea proprietarului. In acest sens, contractul inceteaza de drept la data la care sentinta judecatoreasca ramane definitiva si irevocabila.  
La expirarea termenului contractul poate fi reanoint pentru o noua perioada convenita intre parti care nu poate depasi termenul primei parti, la solicitarea chiriasului principal, cu acordul expres si exprimat in scris de catre proprietar si in conditiile in care chiriasul principal si-a indeplinit obligatiile la termen, pe care si le-a asumat prin prezentul contract.  
In caz de absenta a chiriasului principal din cauze naturale sau din alte cauze bine justificate si dovedite, contractul poate fi reperfectat, numai cu acordul expres, exprimat in scris al locatorului si cu sotul ramas in locuinta sau cu alt membru major al familiei care a domiciliat si domiciliaza in locuinta si este prevazut ca atare in fisa membrilor de familie ai chiriasului principal, Anexa nr. 1 la prezentul contract.  
Chiriasul poate denunta unilateral, cu conditia de a anunta in scris locatorul cu cel putin 30 de zile inainte de mutarea sa din locuinta inchiriata.
4. Chiria lunara este de 220 lei, calculata de locator, in conformitate cu prevederile legale, asa cum este stabilita prin fisa de calcul a chiriei, Anexa nr. III la prezentul contract si se datoreaza incepand cu data prevazuta in contract.  
"Chiriasul este obligat sa aduca la cunostinta proprietarului, in termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natura sa determine marimea chiriei, sub sanctiunea rezilierii contractului."  
Chiria lunara datorata de chirias poate fi diminuat sau majorata de proprietar in conditiile legii.
5. Plata chiriei se face, dupa caz, prin:
  - a) retinerea pe statul de plata din salariul lunar cuvenit chiriasului;

- la partea de instalatii sanitare: repararea si inlocuirea tuturor ansamblelor si subansamblelor inclusiv a canalizarii pana la caminul de racordare de la iesirea din cladire, vidanajarea haznalelor de tip uscat;
  - la partea de incalzire centrala: desfundarea conductelor de alimentare, revizuirea robinetelor, eierisirii si a reglajului periodic al instalatiilor de incalzire;
  - la instalatia de gaze: curatirea dispozitivelor de ardere, slefuirea si ajustarea robinetelor cu canea pentru gaze, revopsirea conductelor aparente, intarirea consolelor si bratarilor acestora;
  - la partea de instalatii electrice: repararea sau inlocuirea butoanelor de sonerii, a covoarelor din cabine;
- b) sa execute lucrari de intretinere, reparatii sau inlocuire a elementelor de constructie si instalatii din interiorul locuintei, de la partile de folosinta comuna ale cladirii precum si de la anexele acesteia pe toata durata de serviciu normata a elementelor respective astfel:
- la partea de constructii: vopsitorii la tamplarie, repararea si inlocuirea feroneriei la tamplaria interioara si exterioara de la usi si ferestre, repararea tencuielilor interioare in jurul tocurilor de la usi si ferestre, fixarea garniturilor metalice de la sobe, repararea sobelor si a masinilor de gatit, fixarea sau inlocuirea placilor de faianta, gresie, mozaic, lemn, etc. din placajelor peretilor interiori;
  - la partea de incalzire centrala: vopsirea conductelor aparente si a radiatoarelor,
  - la partea de instalatii sanitare: repararea si inlocuirea robinetelor si a bateriilor de tot felul, la chiuvete, bai, etc., vopsirea conductelor aparente, repararea sau inlocuirea scaunelor WC;
  - la partea instalatiilor electrice: repararea sau inlocuirea fasungurilor, sigurantelor fuzibile sau automate, a automatelor de scara.
- c) repararea si inlocuirea elementelor de constructii si instalatii deteriorate ca urmare a folosirii necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau exteriorul cladirii. In cazul neindeplinirii de catre chirias a obligatiilor pe care le are cu privire la indeplinire si repararea locuintei luata cu chirie, precum si in cazul in care se constata ca lucrarile de intretinere si reparatii ce cad in sarcina chiriasului nu au fost executate la timp de catre acesta, lucrarile vor fi executate de catre locator in contul chiriasului.
- Aceasta situatie da dreptul locatorului sa rezilieze unilateral contractul de inchiriere, chiriasul fiind obligat si la plata contravalorii lucrarilor efectuate de catre locator in contul si pe cheltuiala lui, la plata de daune.
- In cazul in care imobilul a suferit stricaciuni de natura celor ce trebuie reparate de locator, chiriasul este obligat sa sesizeze in termen de 30 de zile in scris locatorul pentru ca acesta sa ia masurile potrivit obligatiilor ce ii revin din prezentul contract. In caz contrar lucrarile necesare pot fi executate de catre chirias in contul locatorului fie printr-o unitate, fie prin mijloace proprii retinand contravaloarea acestora din chirie.
- Pe toata durata inchirierii, chiriasul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitatile consumate, respectiv energie electrica, energie termica, apa, canalizare, salubritate, telefon etc., incheind in acest sens contracte cu furnizorii de utilitati.

### III. INCETAREA CONTRACTULUI

Prezentul contract de inchiriere inceteaza in urmatoarele situatii:

- a) la expirarea termenului prevazut in contract;
  - din initiativa chiriasului la solicitarea in scris a acestuia;
  - b) din initiativa locatorului daca chiriasul incalca una sau mai multe din obligatiile legale precum si cele pe care si le-a asumat.
  - c) la cererea asociatiei de locatari / proprietari, atunci cand chiriasul nu si-a achitat obligatiile ce ii revin din cheltuielile comune, utilitati, pe o perioada mai mare de 3 luni consecutiv.
- Contractul inceteaza in termen de 30 de zile de la parasirea domiciliului de catre titularul contractului sau de la data inregistrarii decesului acestuia, daca persoanele indreptatite prin lege nu au solicitat locuinta.

### IV. REZILIEREA CONTRACTULUI DIN INITIATIVA LOCATORULUI

Prezentul contract de inchiriere poate fi reziliat de catre locator fara interventia instantei judecatoresti sau a vreunui tribunal arbitrar si fara vreo procedura prealabila prin notificare scrisa, inainte cu 30 de

zile de la incetarea efectiva in urmatoarele situatii:

- a) la incalcarea uneia sau mai multor obligatii de catre chiriasul principal, prevazute la punctele I.6, I.12, I.13, II.B lit. a-c
- b) in cazul in care chiriasul a pricinuit stricaciuni de orice natura la locuinta inchiriată ori a cladirii in care este situata aceasta, are un comportament ce face imposibila convetuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei, subinchiriaza locuinta fara aprobarea scrisa a reprezentatilor proprietarului si in conditiile stipulate de acesta, impiedica in orice forma accesul reprezentatilor locatorului in locuinta in actiunile sale de verificare si control a starii locuintei, in orice alte situatii care se impun.

Rezilierea contractului de inchiriere din initiativa locatorului conduce nemijlocit si la evacuarea din locuinta a chiriasului. Evacuarea se face pe baza unei hotarari judecatoresti irevocabile.

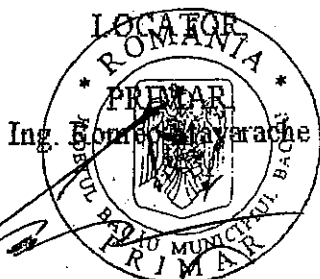
In cazul rezilierii contractului din unul sau mai multe motive prezentate mai sus locatorului nu-i incumba obligatia de a plati chiriasului contravaloarea imbunatatirilor pe care acesta le-a executat la imobil.

#### V. ALTE PREVEDERI

a) Prezentul contract se completeaza in mod corespunzator si cu prevederile legale in vigoare;

b) Anexele 1-3 fac parte integranta din prezentul contract.

VI. Cu data prezentului contract, contractul de inchiriere nr. 358584 / 2004....., inceteaza. Prezentul contract s-a incheiat astazi 24.09.2009 in dublu exemplar, cate unul pentru fiecare parte, avand ca anexe fisa suprafetei locative inchiriate, fisa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, procesul verbal de predare-primire a locuintei, precum si obligatiile ce revin proprietarilor si chiriasilor in legatura cu intretinerea si repararea fondului locativ de stat cu destinatia de locuinta.



Director, Directia Patrimoniu,  
Ing. Gavril Pircu

Sef Serviciu Contracte  
Evidenta si Incasari Debite  
Ec. Simona Pascan

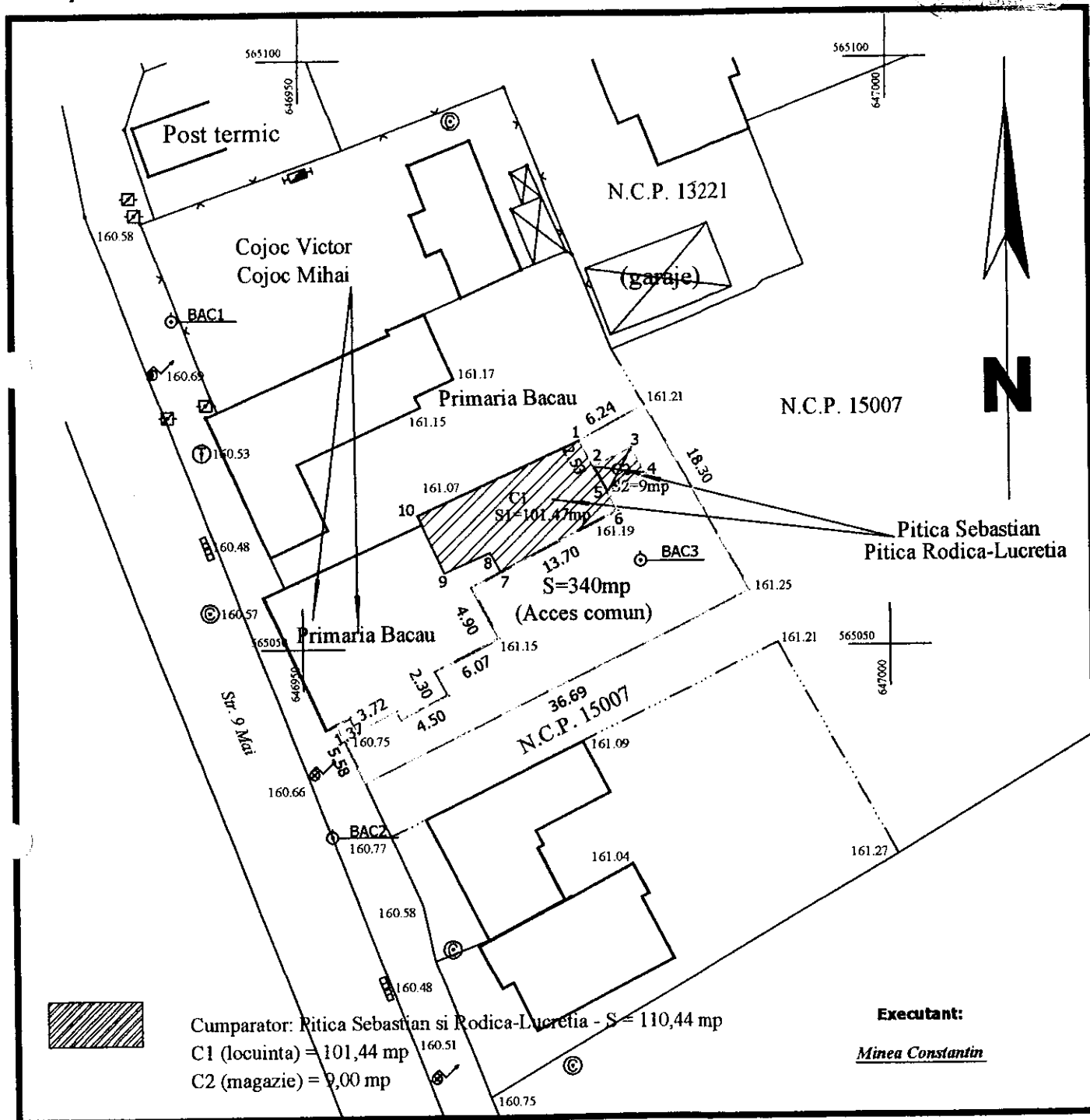
Vizat pentru legalitatea contractului,  
Cons. Juridic

Intocmit,  
MONICA CĂTINEANU

CHIRIAS,

Sebastian Padua

Amplasament: Bacau, str. 9 Mai, nr. 98, jud. Bacau



DIRECTIA PATRIMONIU,  
PIRCU GAVRIL

SERVICIUL RESTITUIREA PROPRIETATII,  
ACHIOV LOGHIN

PRESEDINTE DE SEDINTA  
IRINA-DANIELA FLOREA

CONTRASEMNEAZA,  
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACAU  
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI