

Nr. contract: 3987 din 18.07.2025

## CONTRACT DE PRESTĂRI SERVICII EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

### 1. Părțile contractante

S-a încheiat prezentul contract de prestări servicii, între

**Societatea Comercială Origo Valuation S.R.L.** cu sediul în Gheorgheni, Str. Fabrica Veche nr. 20, județul Harghita, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J19/224/2022, C.U.I. 46010681, reprezentată legal de către domnul [REDACTAT] autorizat, membru titular ANEVAR, nr. leg. 19146, având funcția de administrator, în calitate de **Prestator** pe de o parte, și

**Comuna Lueta**, jud. Harghita, CUI.4368014, reprezentată prin primar [REDACTAT] în calitate de **Beneficiar** pe de altă parte.

### 2. Definiții

2.1 În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a) contract - actul juridic care reprezintă acordul de voință al celor două părți, încheiat între prestator și beneficiar;
- b) prestator și beneficiar - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- c) prețul contractului - prețul plătit prestatorului de către beneficiar, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor sale, asumate prin contract;
- d) servicii - activități a căror prestare fac obiectul contractului;
- e) forța majoră - un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, pandemii, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargo, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;
- f) zi - zi calendaristică; an - 365 de zile. Termenul "zi" ori "zile" sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice, dacă nu se specifică în mod diferit;
- g) standarde - standardele, reglementările tehnice sau altele asemenea.

### 3. Obiectul contractului

3.1 Prestatorul se obligă să presteze servicii de evaluare a proprietăților imobiliare din Anexa nr. 3 la prezentul contract.

### 4. Prețul contractului

4.1 Prețul convenit pentru îndeplinirea contractului, plătit prestatorului de către beneficiar, este **40.000,00 lei**, la care nu se adaugă TVA.

4.2. Prețul convenit pentru îndeplinirea contractului include atât serviciile de evaluare a proprietăților imobiliare, precum și întocmirea și predarea Raportului de evaluare, definit în prezentul contract.

4.3. Prețul contractului rămâne ferm, în lei, pe toată durata contractului și nu poate fi modificat.

#### 5. Durata contractului

5.1 Durata contractului este până la data îndeplinirii de către ambele părți a obligațiilor contractuale.

5.2 Termenul de prestare a serviciilor este până la data de **31.12.2025**. În acest termen este inclusă și predarea Raportului de evaluare.

#### 6. Executarea contractului

6.1 Executarea contractului începe după data semnării contractului de către ambele părți contractante.

#### 7. Standarde

7.1 Serviciile prestate în baza contractului vor respecta prevederile legale naționale și internaționale în vigoare, precum și Codul de etică profesională al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, și Standardele de evaluare a bunurilor în vigoare la data evaluării.

O „deviere de la standarde” reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.

#### 8. Codul de conduită

8.1 Prestatorul va acționa întotdeauna loial și imparțial și ca un consilier de încredere pentru beneficiar. Se va abține să facă afirmații publice în legătură cu serviciile prestate fără să aibă acordul prealabil al beneficiarului, precum și să participe în orice activități care sunt sau ar putea să fie în conflict de interese cu obligațiile sale contractuale în raport cu beneficiarul.

#### 9. Conflictul de interese

9.1 Prestatorul va lua toate măsurile necesare pentru a preveni ori stopa orice situație care ar putea compromite executarea obiectivă și imparțială a prezentului Contract.

9.2 Beneficiarul își rezervă dreptul de a verifica dacă măsurile luate sunt respectate în mod corespunzător și poate solicita luarea unor măsuri suplimentare, dacă va considera necesar. Prestatorul are obligația de a se asigura că personalul său nu se află într-o situație care ar putea genera conflict de interese.

#### 10. Drepturi de proprietate intelectuală

10.1 Toate drepturile de proprietate intelectuală asupra documentației care face obiectul prezentului contract se transmit Beneficiarului odată cu predarea documentației.

#### 11. Obligațiile prestatorului

11.1 Prestatorul se obligă să presteze serviciile de evaluare a proprietăților imobiliare din Anexa nr. 3 la prezentul contract. De asemenea prestatorul va aplica/respecta și eventualele acte normative și prescripții tehnice aplicabile, care intră în vigoare pe parcursul îndeplinirii contractului, după caz.

11.2 Prestatorul este răspunzător în fața Beneficiarului și în fața altor organe de control de realitatea, legalitatea și corectitudinea documentelor elaborate.

11.3 Să informeze beneficiarul cu privire la stadiul elaborării documentației și la problemele deosebite ce pot să apară, solicitând consultarea și colaborarea specialiștilor autorității contractante în clarificarea lor.

11.4 Prestatorul este răspunzător atât de siguranța tuturor operațiunilor și metodelor de prestare utilizate, cât și de asigurarea capacității de personal calificat din domeniu, cu respectarea prevederilor legale și contractuale, precum și cu deplina înțelegere a complexității legate de derularea cu succes a execuției lucrărilor, astfel încât să se asigure îndeplinirea obiectivelor beneficiarului.

13.13 Prestatorul va respecta și se va supune tuturor legilor și reglementărilor în vigoare în România.

## 12. Obligațiile beneficiarului

12.1 Beneficiarul are obligația de a pune la dispoziția Prestatorului toate informațiile și documentele necesare și relevante pe care le deține, pentru îndeplinirea contractului. Beneficiarul va acorda Prestatorului sprijinul necesar cu privire la obținerea de informații de la alte entități sau cu privire la orice alte elemente necesare în vederea prestării serviciilor.

12.2 Beneficiarul se obligă să recepționeze Raportul realizat de Prestator, dacă acestea corespund reglementărilor legale în vigoare.

12.3 Beneficiarul se obligă să plătească prețul convenit în prezentul contract pentru serviciile prestate, către prestator, în termenul și condițiile convenite în prezentul contract.

## 13. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor

13.1 a) În cazul în care, din vina sa exclusivă, Prestatorul nu reușește să-și îndeplinească obligațiile asumate prin contract, atunci Beneficiarul are dreptul de a deduce din prețul contractului, penalități în cuantum de 0,015% pe zi de întârziere din valoarea contractului, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor contractuale.

b) În cazul în care Beneficiarul nu onorează facturile la termenul stabilit, atunci acesta are obligația de a plăti ca penalități, o sumă echivalentă cu 0,015% din plata neefectuată pentru fiecare zi de întârziere, până la îndeplinirea efectivă a obligației.

13.2 Răspunderea juridică a Prestatorului pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor din prezentul contract, va putea fi angajată și după expirarea duratei contractului.

## 14. Recepție și verificări

14.1 Beneficiarul are dreptul de a verifica modul de prestare a serviciilor.

14.2 Verificarile vor fi efectuate de către Beneficiar prin reprezentanții săi împuterniciți.

14.3 Beneficiarul are obligația de a notifica în scris Prestatorului identitatea persoanelor împuternicite pentru acest scop.

## 15. Modalități de plată

15.1 Beneficiarul se obligă să plătească prețul către prestator în termen de cel mult 45 zile de la primirea facturii emisă de către acesta.

15.2 Pentru îndeplinirea acestui contract nu se acordă avans prestatorului.

## 16. Limitări cu privire la documentare (acces pentru inspecții, documente puse la dispoziție)

16.1 Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ.

16.2. Evaluatorul nu a efectuat măsurători ale bunurilor imobile. Planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte, nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

16.3. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii clădirilor (părților ascunse), care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există astfel de situații.

16.4. Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documentele bunurilor imobile de la data inspecției și până la data evaluării. Valorile estimate sunt valabile la data evaluării prezentată în raport.

16.5. Situația actuală a bunurilor imobile și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii bunurilor în condițiile tipului valorii selectate.

16.6. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

16.7. Evaluatorul nu are cunoștință de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze bunurile imobile. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată pentru alt scop.

16.8. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

16.9. Raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

## 17. Rezilierea contractului

17.1 Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil, dă dreptul părții lezate de a considera contractul drept reziliat, fără nicio altă formalitate, fără nicio altă procedură judiciară sau extrajudiciară și de a pretinde plata de daune-interese.

## 18. Încetarea contractului.

Prezentul contract încetează în următoarele cazuri:

- a) părțile convin de comun acord încetarea contractului;
- b) expirarea duratei contractului;
- c) prin reziliere, în condițiile prezentului contract;
- d) în cazul dizolvării, lichidării, falimentului, retragerii autorizației de funcționare a unuia din contractanți;

## 19. Forța majoră

19.1 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

19.2 Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

19.3 Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

19.4 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

19.5 - Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune interese.

## 20. Soluționarea litigiilor

20.1 Beneficiarul și contractantul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

20.2 Procesele și cererile privind acordarea despăgubirilor pentru repararea prejudiciilor cauzate în cadrul procedurii de atribuire, precum și cele privind executarea, nulitatea, anularea, rezoluțiunea, rezilierea sau denunțarea unilaterală a contractelor de achiziție publică se soluționează în primă instanță de către secția comercială a tribunalului în circumscripția căruia se află sediul autorității contractante.

## 21. Legea aplicabila contractului

21.1 Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Părțile au înțeles să încheie azi \_\_\_\_\_ prezentul contract în două exemplare.

BENEFICIAR



PRESTATOR

