



MUNICIPIUL ZALĂU

CONSILIUL LOCAL

450016 - Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, Județul Sălaj
Telefon: (40)/260/610550 Fax: (40)/260/661869
<http://www.zalausj.ro> e-mail: primaria@zalausj.ro

HOTĂRÂREA NR. 402

din 20 octombrie 2022

privind aprobarea vânzării locuinței construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe, situată în municipiul Zalău, str. Sf. Vineri, nr. 10 D, bloc IAIFO, sc. B, ap. 4, în favoarea titularului contractului de închiriere

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 81861 din 13.10.2022 al Primarului Municipiului Zalău și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Administrație Publică și al Direcției Economice nr. 81868 din 13.10.2022;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Zalău;
- Prevederile Hotărârii de Consiliu Local al Municipiului Zalău nr.23 din 25.01.2022 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL;
- Cererea nr. 75586 din 23.09.2022 a titularului contractului de închiriere nr. 25612 din 06.05.2015;
- Prevederile art. 8 alin.2, art. 10 și ale art.11 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și ale art. 19², 19³ din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Prevederile art. 693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c, alin.(6), lit. b), art. 139 alin. (2) și ale art. 196 alin. (1) lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Aprobarea vânzării cu plata integrală a prețului final, din surse proprii ale beneficiarului, în favoarea dlui Bogdand Tibor, titular al contractului de închiriere nr. 25612/06.05.2015, având ca obiect locuința ANL, proprietatea Municipiului Zalău (la CF Consiliului Local al Municipiului Zalău), situată pe str. Sf.Vineri, nr.10D, bloc IAIFO, sc.B, ap.4, înscrisă în CF nr. 63666-C1-U6 Zalău, cu nr. cadastral 63666-C1-U6, în suprafață utilă de 39,56 m².

Art. 2. Prețul de vânzare al locuinței ANL este de **83176,83 lei**, care se compune din:

- 82353,30 lei – valoarea de vânzare a locuinței, rezultată din fișa de calcul(Anexa1)

Suma se va distribui astfel: cota procentuală de 80,62% se virează către ANL, iar cota de 19,38% se constituie venit la bugetul local;

- 823,53 lei – comision de vânzare de 1%, calculat asupra valorii locuinței, care revine Municipiului Zalău;

Art. 3. Aprobarea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros, în cuantum de **3931,89 lei**, cuantum calculat conform **Anexei 1** la prezenta hotărâre, pe o perioadă de 99

ani, în favoarea dlui Bogdandi Tibor, asupra cotei părți de teren de 1964/40000, din terenul în suprafață de 400 mp, aferent locuinței situată pe str. Sf.Vineri, nr.10D, bloc IAIFO, sc.B, ap.4, teren proprietate privată a Municipiului Zalău (la CF Consiliului Local al Municipiului Zalău), înscris în CF 63666 Zalău, cu nr. cadastral 63666.

Art. 4. La data încheierii contractului de vânzare cumpărătorul va achita suma totală de **87108,72 lei**, care reprezintă :

- a) Valoarea de vânzare a locuinței, în cuantum de 82353,30 lei;
- b) Comisionul de 1% al unității administrativ teritoriale de 823,53 lei;
- c) Valoarea superficiei, în cuantum de 3931,89 lei.

Art. 5. Aprobarea Contractului de vânzare a locuinței construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe cu plata integrală a prețului final, din surse proprii ale beneficiarului, conform **Anexei 2** la prezenta hotărâre.

Art. 6. Mandatarea Primarului Municipiului Zalău să desemneze consilierul juridic care va semna, în numele și pe seama Municipiului Zalău, contractul de vânzare a locuinței ANL în formă autentică, precum și actul de constituire a superficiei, în condițiile aprobate prin prezenta hotărâre, în termen de maxim 60 de zile de la data comunicării prezentei hotărâri. Taxele necesare transferului dreptului de proprietate și înscrierea acestuia în evidențele de publicitate imobiliară, precum și taxele aferente constituirii și înscrierii dreptului de suprafață sunt în sarcina exclusivă a cumpărătorului.

Art. 7. La data încheierii contractului de vânzare în formă autentică încetează de drept Contractul de închiriere nr. 25612 din 06.05.2015.

Art. 8. Responsabilitatea urmăririi derulării contractului revine Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Zalău.

Art. 9. Cu ducerea la îndeplinire se încredințează Direcția Patrimoniu.

Art.10. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului Județul Sălaj;
- Primarul municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția Economică;
- Direcția Patrimoniu;
- solicitantul cererii;
- Agenția Națională pentru Locuințe.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Teodor Bălășel



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fazacaș



FIȘĂ DE CALCUL
A PREȚULUI FINAL DE VÂNZARE AL LOCUINȚEI ANL

Anexa 1

Nume și prenume **Bogdandi Tibor**

Adresa: Sf. Vineri, nr.10D, bl.IAIFO, sc.B, ap.4

A Prețul de vânzare al locuinței ANL

1. Suprafața utilă a locuinței conform Extras de Carte Funciară (Su) **39,56 mp.**
2. Suprafața totală utilă a apartamentelor (STu) **531,90 mp**
3. Suprafața construită desfășurată a imobilului (Scdi) **900,44 mp**
4. Suprafața totală părți comune (STpc)
 $STpc = Scdi - STu = 900,44 - 531,90 = 368,54 \text{ mp}$
5. Ki - coeficient calculat ca raport între Suprafața utilă a locuinței (Su) și Suprafața totală utilă (STu), ce se utilizează la calculul suprafeței cotei parti proprietate din parti comune(Spc), respectiv la calculul cotei parti proprietate teren(Cpt)
 $Ki = Su/STu = 0,0744$
6. Suprafața cotei părți proprietate din parti comune (Spc)
 $Spc = Ki \times STpc = 0,0744 \times 368,54 = 27,42 \text{ mp}$
7. Suprafața construită desfășurată a locuinței (Scdl)
 $Scdl = Su + Spc = 39,56 + 27,42 = 66,98 \text{ mp}$
8. Valoarea de investiție a imobilului ANL (Vii) **676943,46 lei**
9. Sume reținute și virate către ANL (amortizare - A), conform anexei **0 lei** (scutit)
10. Rata inflației comunicată de INSS **179,50%**
11. Coeficientul de ponderare determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri (Cp) este de **0,90**

12. Mod de calcul

Valoare de investiție a locuinței

$$Vil = (Vii/Scdi) \times Scdl = (676943,46 / 900,44) \times 66,98 = 50304,38 \text{ lei}$$

Valoare de vânzare

$$\begin{aligned} Vv &= (Val.investitie - \text{Sume reținute și virate către ANL}) \times \text{rata inflației} \times \text{coef. de ponderare} \\ &= (Vil - A) \times Ri/100 \times Cp \\ &= (50304,38 - 0) \times 181,90\% \times 0,90 \\ &= 82353,30 \text{ lei} \end{aligned}$$

13. **Valoarea de vânzare (Vv) 82353,30 lei**

14. **Comisionul de 1% ce revine Primăriei Municipiului Zalău**

$$\text{Comision} = \text{Valoarea de vânzare} \times 1\% = 823,53 \text{ lei}$$

15. **Preț de vânzare al locuinței (Pv) = Valoarea de vânzare + Comision**

$$\begin{aligned} Pv &= 82353,30 + 823,53 \\ &= 83176,83 \text{ lei} \end{aligned}$$

B Valoare drept de suprafață asupra cotei părți de teren aferent locuinței

1. Suprafața teren (ST) = 264,24 mp
2. Valoare teren/mp = 200 lei/mp
3. Valoare totală suprafață (VTs) = ST x Valoare teren/mp
 $VTs = 264,24 \text{ mp} \times 200 \text{ lei/mp} = 52848 \text{ lei}$
4. Valoare suprafață (Vs) = Ki x VTs = 0,0744 x 52848 = **3931,89 lei**

Comisie: Predescu Adina – președinte

Păușan Margareta – membru

Gavra Terezia - membru

Pădurean Adina Larisa - membru

Becheru Iancu Adela - membru

Anexa 1 la HCL Nr. 402
din 20.10.2022
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Tibor Bogdandi



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Fălcăuș

Anexa 2 la HCL Nr. 402
din 20.10.2022
PRESEDINTE DE SEDINTA
Dorin Balaziel

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Farcas

Anexa nr. 2

CONTRACT DE VÂNZARE
(cu plată integrală a prețului)

NR. _____

din _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Municipiul Zalău (la CF Consiliului Local al Municipiului Zalău), prin primarul Municipiului Zalău, cu sediul în Zalău strada Piața Iuliu Maniu nr. 3, județ Sălaj, reprezentant împuternicit prin Hotărârea de Consiliul Local nr. _____ / _____, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte și

BOGDANDI TIBOR, cu domiciliul în Municipiul Zalău,
jud.Sălaj, identificat cu BI/CI seria nr. _____ eliberat la data
de _____ de _____ având CNP _____ în calitate de
CUMPĂRĂTOR, pe de altă parte,

Având în vedere prevederile art.10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată și ale art.19² din H.G. nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare, ca urmare a cererii nr. 75586 din data de 23.09.2022, aprobată prin HCL nr. _____ din _____, se încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie vânzarea locuinței ANL, în condițiile legii, respectiv a apartamentului nr. 4, situat în Zalău, str. Sf.Vineri, nr.10D, bloc LAIFO, sc.B, județul Sălaj, înscris în CF nr. 63666 - C1- U6 Zalău, cu nr. cadastral 63666-C1-U6, compus din o cameră, cu suprafața utilă de 39,56 mp, cu cotele părți comune aferente.

Art.2.2. Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței ANL, se transmit următoarele:

- dreptul de proprietate asupra cotei indivize din părțile de folosință comună ale blocului înscrise în Cartea Funciară nr. 63666 - C1 Zalău, precum și asupra instalațiilor și dotărilor care, prin natura și destinația lor, nu se pot folosi decât în comun;
- dreptul de suprafață pe o perioadă de 99 ani asupra cotei părți de teren de 1964/40000, aferentă locuinței ANL din terenul în suprafață de 400 mp, pe care este construit blocul de locuințe, înscris în CF nr. 63666 Zalău, cu nr. cadastral 63666.

Art.2.3. Locuința ANL ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. 25612 din 06.05.2015.

Art.2.4. Contractul de închiriere nr. 25612 din 06.05.2015 existent pentru locuința ANL, încetează de drept la data autentificării contractului de vânzare, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.3.1. Valoarea de vânzare a locuinței ANL descrisă la Cap.II art. 2.1 este de **82353,30 lei**, calculată conform fișei de calcul, fiind stabilită de către autoritatea publică locală și reprezintă valoarea de investiție a locuinței, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normală de funcționare a clădirii, reținută de autoritatea administrației publice locale și virată către A.N.L, actualizată cu rata inflației și ponderată cu coeficientul determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.

Art.3.2. Prețul de vânzare a locuinței ANL este de **83176,83 lei**, stabilit în conformitate cu prevederile Legii nr. 152/1998 și ale H.G. nr. 962/2001, precum și a Regulamentului de vânzare a locuinței ANL aprobat prin HCL nr. 23/2022 și cuprinde:

- a) Valoarea de vânzare a locuinței ANL, în sumă de **82353,30 lei**;
- b) Comisionul vânzătorului în procent de 1% din valoarea de vânzare în sumă de **823,53 lei**, care se cuvine autorității publice locale ce efectuează vânzarea și acoperă cheltuielile de promovare, publicitate imobiliară, evidență și vânzare;

Art.3.3. **Prețul final de vânzare** este de **87108,72 lei** și este compus din prețul de vânzare a locuinței de **83176,83 lei**, la care se adaugă valoarea suprafeței pentru cotele-părți de teren aferent de **3931,89 lei**.

Art.3.4. Prețul final de vânzare al locuinței ANL se achită integral, astfel:

La data încheierii contractului de vânzare suma de **87108,72 lei**, din surse proprii ale beneficiarului, cuprinzând valoarea de vânzare a locuinței ANL în cuantum de **82353,30 lei**, comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, în cuantum de **823,53 lei**, precum și valoarea suprafeței pentru cotele-părți de teren aferent, în cuantum de **3931,89 lei**;

Art.3.5. Plata prețului final se efectuează în numerar, la casieria Primăriei Municipiului Zalău sau prin virament bancar, în contul vânzătorului, Municipiul Zalău, CUI 23811125, cod iban nr. RO20TREZ561502205X009520, deschis la Trezoreria Zalău.

Art.3.6. Dovada achitării prețului de vânzare a locuinței ANL se face cu chitanța, pentru plata prețului în numerar, respectiv cu ordin de plată, pentru plata prețului prin virament bancar în contul vânzătorului.

IV. TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Art. 4.1. Cumpărătorul deține posesia și folosința locuinței ANL descrisă la Cap. II din prezentul contract.

Art.4.2. Dreptul de proprietate asupra locuinței ANL se transferă de la vânzător la cumpărător, la data autentificării contractului de vânzare.

Art.4.3. Cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să înscrie în Cartea Funciară, pe cheltuiala proprie, drepturile reale imobiliare, asupra imobilului identificat la Cap.II din contract.

Art.4.4. De la data transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului, cu obligația acestuia de a declara proprietatea imobiliară în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract.

Art.4.5. Locuința ANL nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acesteia.

Art.4.6. Prin excepție de la prevederile Art. 4.5., locuința poate face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 99/2006 privind instituțiile de credit și adecvarea capitalului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 227/2007, cu modificările și completările ulterioare, care finanțează achiziția acestor locuințe, și/sau în favoarea statului român, în cazul creditelor acordate de instituțiile de credit, cu garanția statului, conform prevederilor legale în vigoare. Instituțiile de credit, sau după caz statul român, prin organele competente, vor putea valorifica locuința și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractul de credit de către proprietarul locuinței.

V. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI ȘI ALE VÂNZĂTORULUI

A. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art.5.1. La data autentificării contractului de vânzare, cumpărătorul se obligă, în condițiile legii, să noteze contractul de vânzare încheiat în formă autentică în evidențele de publicitate imobiliară, respectiv cartea funciară a imobilului, pe cheltuiulă proprie, dreptul de proprietate al locuinței ANL, identificată la Cap. II și respectiv dreptul de suprafață asupra cotei-părți de teren aferent locuinței ANL, se vor înscrie conform Cap. IV din prezentul contract.

Art.5.2. Notarul public care a întocmit un act prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar este obligat să ceară, din oficiu, înscrierea în cartea funciară. În acest scop, va trimite cererea de înscriere a actului respectiv, în ziua întocmirii lui sau cel mai târziu în următoarea zi lucrătoare, la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul.

Art.5.3. Cumpărătorul declară că la data încheierii și autentificării contractului, îndeplinește toate dispozițiile legale în vigoare, inclusiv condițiile stipulate la art. 10, alin.1, alin.2 lit. b,c, c¹ și lit. g din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare și se obligă să întocmească și să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea contractului autentificat în evidențele de carte funciară.

Art.5.4. Cumpărătorul se obligă să achite toate obligațiile pecuniare care decurg din transferul dreptului de proprietate, notarea dreptului de proprietate în cartea funciară, costurile notariale, costurile legate de înscrierea și radierea interdicției de înstrăinare, sarcinilor și ipotecilor în cartea funciară, precum și orice alte costuri legate de încheierea, executarea, modificarea sau rezoluțiunea contractului.

Art.5.5. De la data transferului de proprietate, cumpărătorul datorează impozitul pe proprietate, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

Art.5.6. Cumpărătorul se obligă ca la data autentificării contractului de vânzare să depună documentele necesare reconfirmării condițiilor de eligibilitate prevăzute de lege.

Art.5.7. Cumpărătorul declară că este de acord să facă parte și să se înscrie în asociația de proprietari ce urmează a se constitui pentru blocul de locuințe din care face parte imobilul cumpărat, de către administrația publică locală, după vânzarea către chiriași a 3 unități locative din clădire.

B. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art.5.8. Vânzătorul garantează cumpărătorul contra evicțiunii conform art. 1695 din Cod Civil, referitor la dreptul de proprietate transferat, (imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu face obiectul nici unui litigiu).

Art.5.9. Vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind notarea în evidențele de publicitate imobiliară a contractului de vânzare, în favoarea cumpărătorului, a dreptului de proprietate asupra imobilului ce se constituie obiectul contractului, precum și să se noteze interdicția de înstrăinare prin acte între vii, pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii. Deasemenea, vânzătorul își dă acordul ca în baza contractului de vânzare, să se îndeplinească toate formalitățile legale privind înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară, în favoarea cumpărătorului a dreptului de suprafață asupra cotei-părți de teren aferentă locuinței descrisă la Cap. II din contract, pe durata de 99 ani.

VI. REZOLUȚIUNEA CONTRACTULUI

Art.6.1. Prezentul contract este lovit de nulitate absolută în cazul în care la încheierea lui au fost încălcate dispozițiile art. 10 din Legea nr. 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6.2. Prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere – cumpărătorul fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care prețul prevăzut la art.3.1. nu intră în contul vânzătorului la data autentificării contractului de vânzare, prezenta clauză constituind un pact comisoriu.

Art.6.3. Totodată, prezentul contract se rezoluționează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere – cumpărătorul fiind de drept în întârziere și fără a mai fi necesară o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței judecătorești, fără posibilitatea acordării unui termen de grație, în situația în care se constată că, la momentul autentificării contractului de vânzare cumpărătorul nu îndeplinește condițiile la art. 10, alin.2, lit. b,c, c¹ și lit. g din Legea nr. 152/1998, prezenta clauză constituind un pact comisoriu.

Art.6.4. Rezoluțiunea de plin drept, conduce la radierea de îndată a dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra locuinței din cartea funciară și restabilirea situației anterioare în favoarea vânzătorului, precum și la radierea oricăror sarcini înscrise asupra imobilului și fără restituirea comisionului prevăzut la art. 3.2. din contract.

VII. NOTIFICĂRI ÎNTRE PĂRȚI

Art. 7.1. (1) În accepțiunea părților contractante, orice ” notificare” adresată uneia dintre acestea, celeilalte, este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare. Dacă confirmarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art. 8. Forța majoră exonerează de răspundere partea pe care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabil în termen de 3 zile lucrătoare de la apariția cazului de forță majoră.

IX. LITIGII

Art. 9. Neînțelegerile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, părțile se vor adresa instanțelor de judecată competente.

Prezentul contract s-a încheiat în 5 exemplare, în limba română, toate au valoare de original și având aceeași forță probantă, din care 3 exemplare se înmânează cumpărătorului.

VÂNZĂTOR,
Municipiul Zalău
(la CF Consiliul Local al Municipiului Zalău),
prin primarul Municipiului Zalău,
IONEL CIUNT

CUMPĂRĂTOR,

“ Prelucrarea datelor cu caracter personal de către Primăria Municipiului Zalău se face în conformitate cu Regulamentul nr. 679/27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ce revin operatorului. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Dreptul de acces și informare la datele cu caracter personal, dreptul de opoziție, dreptul la rectificarea și ștergerea datelor, dreptul la restricționarea datelor, dreptul la portabilitatea datelor, pot fi exercitate de către persoana vizată de prelucrare, prin formularea unei cereri scrise și înregistrate la nivelul instituției.”



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Marina Bianca Farcas