



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. 176

din 26 mai 2023

privind aprobarea vânzării locuinței construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe, situată în municipiul Zalău, str. Viitorului, nr. 2, bloc DM 2, ap. 7, în favoarea titularului contractului de închiriere

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 39001 din 19.05.2023 al Primarului municipiului Zalău și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Administrație Publică și al Direcției Economice nr. 39308 din 22.05.2023;
- 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. 35598 din 09.05.2023 a titularului contractului de închiriere nr. 25697 din 06.05.2015;
- Prevederile art. 8 alin. 2, art. 10 (astfel cum a fost modificat prin art.1 din Legea nr. 318/2022) și ale art. 11 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și ale art. 19² 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 achitarea integrală a prețului final în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, din surse proprii ale beneficiarului și din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, în favoarea dnei Pop Bianca Elena, titular al contractului de închiriere nr. 25697/06.05.2015, având ca obiect locuința ANL, proprietate privată a Statului Român, situată pe strada Viitorului, nr. 2, bloc DM2, ap.7, înscrisă în CF nr. 64091-C1-U7 Zalău, cu nr. cadastral 64091-C1-U7, în suprafață utilă de 38,94 m², **fără a fi condiționată de vârsta solicitantei și fără interdicție de vânzare.**

Art.2. Prețul de vânzare al locuinței ANL este de **169334,21 lei**, care se compune din:

- 167657,63 lei – valoarea de vânzare a locuinței, rezultată din fișa de calcul (Anexa 1)

Suma se virează către ANL București;

- 1676,58 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 **4530,00 lei**, cuantum calculat conform **Anexei 1** la prezenta hotărâre, pe o perioadă de 99

ani, în favoarea dnei Pop Bianca Elena, asupra cotei părți de teren de 25/332, din terenul în suprafață de 332 mp, aferent locuinței situată pe strada Viitorului, nr. 2, bloc DM2, ap.7, teren proprietate privată a Municipiului Zalău, înscris în CF 64091Zalău, cu nr. cadastral 64091.

Art.4. La data încheierii contractului de vânzare în formă autentică se va achita din surse proprii suma de 27000,01 lei, care include și comisionul de 1% al unității administrativ teritoriale de 1676,58 lei, precum și valoarea superficiei, în cuantum de 4530,00 lei. Diferența în cuantum de 146864,20 lei se va achita în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului.

Art.5. Aprobarea Contractului de vânzare a locuinței construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe cu achitarea integrală a prețului final în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, din surse proprii ale beneficiarului și din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, 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. 25697/06.05.2015.

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

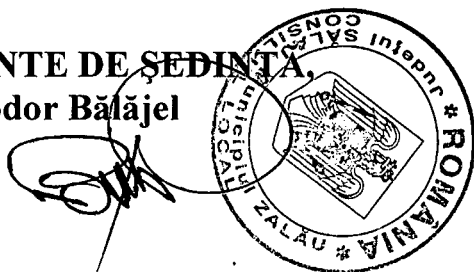
Art.9. Cu ducerea la îndeplinire se încredințează Direcția Patrimoniu.

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 Bălăjel



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL**

Marina Bianca Fazacaș

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Marina Bianca Fazacaș", written over a faint, larger signature.

FIȘĂ DE CALCUL
A PREȚULUI FINAL DE VÂNZARE AL LOCUINȚEI ANL

Anexa 1

Nume și prenume **Pop Bianca Elena**

Adresa: Str. Viitorului, nr.2, bl.DM2, ap.7

A Prețul de vânzare al locuinței ANL

1. Suprafața utilă a locuinței conform Extras de Carte Funciară (Su) **38,94 mp.**
2. Suprafața totală utilă a apartamentelor (STu) **513,60 mp**
3. Suprafața construită desfășurată a imobilului (Scdi) **770,04 mp**
4. Suprafața totală părți comune (STpc)
 $STpc = Scdi - STu = 770,04 - 513,60 = \mathbf{256,44 \text{ mp}}$
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)
 $Ki = Su/STu = 0,0758$
6. Suprafața cotei părți proprietate din parti comune (Spc)
 $Spc = Ki \times STpc = 0,0758 \times 256,44 = \mathbf{19,44 \text{ mp}}$
7. Suprafața construită desfășurată a locuinței (Scdl)
 $Scdl = Su + Spc = 38,94 + 19,44 = \mathbf{58,38 \text{ mp}}$
8. Valoarea de investiție a imobilului ANL (Vii) **1580062,79 lei**
9. Sume reținute și virate către ANL (amortizare - A), conform anexei **6497,29 lei**
10. Rata inflației comunicată de INSS **164,46 %**
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

$$Vil = (Vii/Scdi) \times Scdl = (1580062,79 / 770,04) \times 58,38 = 119768,76 \text{ lei}$$

Valoare de vânzare

$$\begin{aligned} Vv &= (\text{Val. investiție} - \text{Sume reținute și virate către ANL}) \times \text{rata inflației} \times \text{coef. de ponderare} \\ &= (Vil - A) \times Ri/100 \times Cp \\ &= (119768,76 - 6497,29) \times 164,46\% \times 0,90 \\ &= 167657,63 \text{ lei} \end{aligned}$$

13. **Valoarea de vânzare (Vv) 167657,63 lei**

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

$$\text{Comision} = \text{Valoarea de vânzare} \times 1\% = \mathbf{1676,58 \text{ lei}}$$

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

$$\begin{aligned} Pv &= 167657,63 + 1676,58 \\ &= \mathbf{169334,21 \text{ lei}} \end{aligned}$$

Anexa nr. 1 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr. 176 din 26.05.2023

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

1. Suprafața teren (ST) = 332 mp
2. Valoare teren/mp = 180 lei/mp
3. Valoare totală suprafață (VTs) = ST x Valoare teren/mp
 $VTs = 332 \text{ mp} \times 180 \text{ lei/mp} = 59760 \text{ lei}$
4. Valoare suprafață (Vs) = Ki x VTs = 0,0758 x 59760 = **4530,00 lei**

Comisie: Predescu Adina – președinte

Ciupe Adina Larisa - membru

Păușan Margareta – membru

Becheru Iancu Adela - membru

Gavra Terezia - membru

CONTRACT DE VÂNZARE
(cu plata integrală a prețului)

Anexa nr. 2 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr. 176 din 26.05.2023

NR. _____ din _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Statul Român în calitate de proprietar, prin Municipiul Zalău în calitate de administrator al imobilului în baza Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu sediul în Zalău, strada Piața Iuliu Maniu nr. 3, județ Sălaj, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte și

POP BIANCA ELENA, 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 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. 35598 din data de 09.05.2023, aprobată prin HCL nr. _____ din _____, se încheie prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie vânzarea locuinței ANL, în condițiile legii, respectiv a apartamentului nr. 7, situat în Zalău, str. Viitorului, nr.2, bloc DM2, județul Sălaj, înscris în CF nr. 64091 - C1- U7 Zalău, cu nr. cadastral 64091-C1-U7, compus din o cameră, cu suprafața utilă de 38,94 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. 64091 - 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 25/332, aferentă locuinței ANL din terenul în suprafață de 332 mp, pe care este construit blocul de locuințe, înscris în CF nr. 64091 Zalău, cu nr. cadastral 64091.

Art.2.3. Locuința ANL ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. 25697 din 06.05.2015.

Art.2.4. Contractul de închiriere nr. 25697 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 **167657,63 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 quantumul 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 stabilit în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri.

Art.3.2. Prețul de vânzare al locuinței ANL este de **169334,21 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 **167657,63 lei**;
- b) Comisionul vânzătorului în procent de 1% din valoarea de vânzare **1676,58 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 **173864,21 lei** și este compus din prețul de vânzare al locuinței de **169334,21 lei**, la care se adaugă valoarea suprafeței pentru cotele-părți de teren aferent de **1676,58 lei**.

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

- a) suma de **27000,01 lei**, din surse proprii ale beneficiarului, ce cuprinde comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, în quantum de **1676,58 lei**, avans în quantum de **20793,43 lei**, precum și valoarea suprafeței pentru cotele-părți de teren aferent, în quantum de **4530,00 lei**, vor fi achitate la data autentificării contractului;
- b) suma de **146864,20 lei**, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului.

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 avansului și a comisionului 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 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 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 cheltuială 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. De asemenea, 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 proprietate după achitarea integrală a prețului, a dreptului de suprafață asupra cotei-părți de teren aferentă locuinței descrisă la Cap. II, pe o perioadă 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 suma achitată din surse proprii ale beneficiarului nu intră în contul vânzătorului la data autentificării contractului de vânzare, precum și în situația în care suma achitată din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate nu intră în contul vânzătorului în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, 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

stabilite 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,
Stat Român
prin Municipiul Zalău
prin primar
IONEL CIUNT

CUMPĂRĂTOR,

Anexa nr 2 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 176 din 26.05.2023