

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. 259

din 27 august 2025

privind aprobarea vânzării locuinței construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe, situată în municipiul Zalău, str. Viitorului, nr. 23, bloc DM19, ap. 3., în favoarea titularului contractului de închiriere

Consiliul local al municipiului Zalău:

Având în vedere:

-Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Zalău nr. 62624 din 18.08.2025 și Raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu, al Direcției Administrație Publică și al Direcției Economice nr. 62885 din 18.08.2025;

- Avizele Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Zalău;

- Prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 23 din 25.01.2022 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL;

- Cererile nr. 59340 din 04.08.2025 și nr. 62405 din 14.08.2025 ale titularului contractului de închiriere nr. 8047 din 08.02.2017; PAD-ul cu valabilitate până la data de 15.08.2026;

- 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 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, art. 1755-1757 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;

În baza art.129 alin. (1), alin. (2) lit. c., alin. (6) lit. b, art.139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Aprobarea vânzării cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, în favoarea dnei _____, titular al contractului de închiriere nr.8047/08.02.2017, al locuinței ANL, proprietate privată a Statului Român, situată pe strada _____ nr. _____, bloc _____, ap. _____, înscrisă în CF nr. _____ -C1-U3 Zalău, cu nr. cadastral _____ -C1-U3, în suprafață utilă de 38,94 m², **fără a fi condiționată de vârsta solicitantului și fără interdicție de vânzare.**

Art.2. Prețul de vânzare al locuinței ANL este de **145931,10 lei**, care se compune din:

- 144486,24 lei – valoarea de vânzare a locuinței, rezultată din fișa de calcul (Anexa nr.1, ce constituie parte integrantă din prezenta hotărâre)

Suma se virează către ANL București;

- 1444,86 lei – comision de vânzare de 1%, calculat asupra valorii locuinței, care revine Municipiului Zalău;

Valoarea rămasă de achitat de 122813,30 lei se va eşalona pe o perioadă de 20 ani, cu dobânda fixă de 8,50% /an. Suma lunară de plată de 1065,80 lei cuprinde rata lunară și dobânda și se va achita până în ultima zi a fiecărei luni, conform draftului de desfășurător de rate atașat prezentei hotărâri, urmând ca desfășurătorul de rate să se întocmească și să se aprobe după achitarea avansului de către cumpărător, în funcție de data plății acestuia, și pentru a cărei aprobare și semnare se împuternicește Primarul Municipiului Zalău.

Art.3. Aprobarea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros, în cuantum de 7812,50 lei, pe o perioadă de 99 ani, în favoarea dnei [redacted] cuprind cotei părți de teren de 19/350, din terenul în suprafață de 350 mp, aferent locuinței situată pe strada [redacted], nr. [redacted], bloc [redacted], ap. [redacted], teren proprietate privată a Municipiului Zalău, înscris în CF [redacted] Zalău, cu nr. cadastral [redacted].

Art.4. La data încheierii contractului de vânzare cumpărătorul va achita suma totală de 30930,30 lei, care reprezintă :

- a) Avansul în cuantum de 21672,94 lei;
- b) Comisionul de 1% al unității administrativ teritoriale de 1444,86 lei;
- c) Valoarea suprafeței, în cuantum de 7812,50 lei.

Art.5. Până la achitarea valorii de vânzare, locuința rămâne în administrarea Municipiului Zalău, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele cumpărătorului. De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.

Conform prevederilor art. 10 alin. (2) lit b) din Legea nr. 152/1998 „Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, obligațiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.”

Art.6. Aprobarea Contractului de vânzare a locuinței construite din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe cu achitarea în rate a prețului, ce constituie parte integrantă din prezenta hotărâre *Anexei nr. 2*.

Art.7. 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, actul de constituire a suprafeței, 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.8. La data încheierii contractului de vânzare în formă autentică încetează de drept Contractul de închiriere nr. 8047/08.02.2017.

Art.9. Responsabilitatea urmăririi contractului revine Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Zalău.

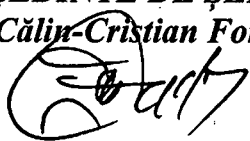
Art.10.Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu.

Art.11.Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județul Sălaj;
- Primarul Municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția Economică;
- Direcția Patrimoniu;
- solicitanta cererii;
- Agenția Națională pentru Locuințe.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Călin-Cristian Forț



/ CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR GENERAL

Marina-Bianca Fazacaș



FIȘĂ DE CALCUL
A PREȚULUI FINAL DE VÂNZARE AL LOCUINȚEI ANL

Anexa 1

Nume și prenume _____
Adresa: Str. _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____

Anexa nr. 1 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr. 259 din 27.08.2025

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) **697,78 mp**
3. Suprafața construită desfășurată a imobilului (Scdi) **1026,72 mp**
4. Suprafața totală părți comune (STpc)
 $STpc = Scdi - STu = 1026,72 - 697,78 = 328,94 \text{ mp}$
5. Ki - coeficient calculat ca raport între Suprafața utilă a locuinței (Su) și Suprafața totală utilă (STu), ce se utilizează la calculul suprafeței cotei părți proprietate din parti comune (Spc), respectiv la calculul cotei părți proprietate teren (Cpt)
 $Ki = Su / STu = 0,0558$
6. Suprafața cotei părți proprietate din parti comune (Spc)
 $Spc = Ki \times STpc = 0,0558 \times 328,94 = 18,36 \text{ mp}$
7. Suprafața construită desfășurată a locuinței (Scdl)
 $Scdl = Su + Spc = 38,94 + 18,36 = 57,30 \text{ mp}$
8. Valoarea de investiție a imobilului ANL (Vii) **1583536,32 lei**
9. Sume reținute și virate către ANL (amortizare - A), conform anexei **9273,56 lei**
10. Rata inflației comunicată de INSS **202,99%**
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

$$Vil = (Vii / Scdi) \times Scdl = (1583536,32 / 1026,72) \times 57,30 = 88361,33 \text{ lei}$$

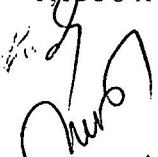
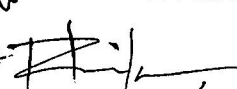
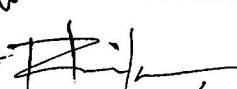
Valoare de vânzare

$$\begin{aligned} Vv &= (Val. \text{investitie} - \text{Sume reținute și virate către ANL}) \times \text{rata inflației} \times \text{coef. de ponderare} \\ &= (Vil - A) \times Ri / 100 \times Cp \\ &= (88361,33 - 9273,56) \times 202,99\% \times 0,90 \\ &= 144486,24 \text{ lei} \end{aligned}$$

13. **Valoarea de vânzare (Vv) 144486,24 lei**
14. **Comisionul de 1% ce revine Primăriei Municipiului Zalău**
 $Comision = \text{Valoarea de vânzare} \times 1\% = 1444,86 \text{ lei}$
15. **Preț de vânzare al locuinței (Pv) = Valoarea de vânzare + Comision**
 $Pv = 144486,24 + 1444,86$
 $= 145931,10 \text{ lei}$

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

1. Suprafața teren (ST) = 350 mp
2. Valoare teren/mp = 400 lei/mp
3. Valoare totală suprafață (VTs) = ST x Valoare teren/mp
 $VTs = 350 \text{ mp} \times 400 \text{ lei/mp} = 140000 \text{ lei}$
4. Valoare suprafață (Vs) = Ki x VTs = 0,0558 x 140000 = **7812,50 lei**

Comisie: Predescu Adina – președinte  Ciupe Adina Larisa - membru
Păușan Margareta – membru  Becheru Iancu Adela - membru 
Alexandru Marian Radu - membru 

27

10

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

(cu plata în rate lunare)

NR. _____ din _____

Anexa nr. <u>2</u> la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. <u>259</u> din <u>27.08.2025</u>
--

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

_____ cu domiciliul în Municipiul Zalău, str. Viitorului, nr. _____, bloc _____, ap. _____, jud. Sălaj, identificat cu BI/CI seria _____ nr. _____ și eliberat la data de 21.03.2025 de SPCLEP Zalău, având CNF _____ în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

Având în vedere prevederile art.10 alin.(2²) 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. 59340 din data de 04.08.2025, 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. _____, situat în Zalău, str. _____, nr. _____, bloc _____, județul Sălaj, înscris în CF nr. 65587 - C1- U3 Zalău, cu nr. cadastral 65587-C1-U3, 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. 65587 - 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 19/350, aferentă locuinței ANL din terenul în suprafață de 350 mp, pe care este construit blocul de locuințe, înscris în CF nr. 65587 Zalău, cu nr. cadastral 65587.

Art.2.3. Locuința ANL ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. 8047 din 08.02.2017.

FIȘĂ DE CALCUL
A PREȚULUI FINAL DE VÂNZARE AL LOCUINȚEI ANL

Anexa 1

Nume și prenume

Adresa: Str., nr., bl., ap.

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) **697,78 mp**
3. Suprafața construită desfășurată a imobilului (Scdi) **1026,72 mp**
4. Suprafața totală părți comune (STpc)
 $STpc = Scdi - STu = 1026,72 - 697,78 = 328,94 \text{ mp}$
5. Ki - coeficient calculat ca raport între Suprafața utilă a locuinței (Su) și Suprafața totală utilă (STu), ce se utilizează la calculul suprafeței cotei părți proprietate din parti comune (Spc), respectiv la calculul cotei părți proprietate teren (Cpt)
 $Ki = Su/STu = 0,0558$
6. Suprafața cotei părți proprietate din parti comune (Spc)
 $Spc = Ki \times STpc = 0,0558 \times 328,94 = 18,36 \text{ mp}$
7. Suprafața construită desfășurată a locuinței (Scdl)
 $Scdl = Su + Spc = 38,94 + 18,36 = 57,30 \text{ mp}$
8. Valoarea de investiție a imobilului ANL (Vii) **1583536,32 lei**
9. Sume reținute și virate către ANL (amortizare - A), conform anexei **9273,56 lei**
10. Rata inflației comunicată de INSS **202,99%**
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

$$Vil = (Vii/Scdi) \times Scdl = (1583536,32 / 1026,72) \times 57,30 = 88361,33 \text{ lei}$$

Valoare de vânzare

$$\begin{aligned} Vv &= (Val. \text{investitie} - \text{Sume reținute și virate către ANL}) \times \text{rata inflației} \times \text{coef. de ponderare} \\ &= (Vil - A) \times Ri/100 \times Cp \\ &= (88361,33 - 9273,56) \times 202,99\% \times 0,90 \\ &= 144486,24 \text{ lei} \end{aligned}$$

13. Valoarea de vânzare (Vv) 144486,24 lei

14. Comisionul de 1% ce revine Primăriei Municipiului Zalău

$$\text{Comision} = \text{Valoarea de vânzare} \times 1\% = 1444,86 \text{ lei}$$

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

$$\begin{aligned} Pv &= 144486,24 + 1444,86 \\ &= 145931,10 \text{ lei} \end{aligned}$$

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

1. Suprafața teren (ST) = 350 mp
2. Valoare teren/mp = 400 lei/mp
3. Valoare totală suprafață (VTs) = ST x Valoare teren/mp
 $VTs = 350 \text{ mp} \times 400 \text{ lei/mp} = 140000 \text{ lei}$
4. Valoare suprafață (Vs) = Ki x VTs = 0,0558 x 140000 = **7812,50 lei**

Comisie: Predescu Adina – președinte

Ciupe Adina Larisa - membru

Păușan Margareta – membru

Becheru Iancu Adela - membru

Alexandru Marian Radu - membru

27

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

(cu plata în rate lunare)

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

_____, cu domiciliul în Municipiul Zalău, str. Viitorului, nr. _____, bloc _____, ap. _____, jud. Sălaj, identificat cu BI/CI seria _____ nr. _____ eliberat la data de 21.03.2025 de SPCLEP Zalău, având CNP _____, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte,

Având în vedere prevederile art.10 alin.(2²) 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. 59340 din data de 04.08.2025, 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. _____ situat în Zalău, str. _____ nr. _____, bloc _____, județul Sălaj, înscris în CF nr. _____ - C1-U3 Zalău, cu nr. cadastral _____ C1-U3, 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. _____ 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 19/350, aferentă locuinței ANL din terenul în suprafață de 350 mp, pe care este construit blocul de locuințe, înscris în CF nr. _____ Zalău, cu nr. cadastral _____.

Art.2.3. Locuința ANL ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. 8047 din 08.02.2017.

Art.2.4. Contractul de închiriere nr. 8047 din 08.02.2017 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 **144486,24**, calculată conform fișei de calcul și reprezintă valoarea de investiție a locuinței, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din quantumul chiricii 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 a locuinței ANL este de **145931,10 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 **144486,24 lei**;
- b) Comisionul vânzătorului în procent de 1% din valoarea de vânzare **1444,86 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 **153743,60 lei** și este compus din prețul de vânzare a locuinței de **145931,10 lei**, la care se adaugă valoarea suprafeței pentru cotele-părți de teren aferent de **7812,50 lei**.

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

- a) comisionul de 1% din valoarea de vânzare a locuinței, în quantum de **1444,86 lei**, avansul de minim 15% din valoarea stabilită la Art.3.1. din contract, în quantum de **21672,94 lei**, precum și valoarea suprafeței pentru cotele-părți de teren aferent, în sumă de **7812,50 lei**, vor fi achitate la data autentificării contractului;
- b) diferența de rămasă de achitat, în quantum de **122813,30 lei**, în rate lunare egale, care se vor eșalona pe o perioadă de **20 ani**, se va achita conform graficului de plăți, parte integrantă din prezentul contract.

Art.3.5. Ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României, la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la soldul rămas de achitat. Rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare (6,50 la sută pe an) și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Art.3.6. Ratele lunare se achită până în ultima zi a fiecărei luni, pentru luna în curs, în numerar la caseria instituției sau prin virament bancar în contul Municipiului Zalău, CUI _____, cod IBAN _____, deschis la Trezoreria Zalău.

Art.3.7. 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.

Art.3.8. (1) Cumpărătorul se obligă să achite contravaloarea proprietății imobiliare la termenul și în condițiile stabilite la Cap.III din prezentul contract.

(2) Pentru neachitarea la termenul scadent a ratelor, cumpărătorul datorează majorări de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(3) Cumpărătorul are dreptul să achite în avans, în totalitate sau parțial, ratele rămase, inclusiv dobânda, până la achitarea integrală a prețului contractului.

Art.3.9. (1) Executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către Consiliul Local al Municipiului Zalău, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data scadentă stabilită pentru plata ratei curente, însoțită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor fiind recalculată corespunzător.

(2) Suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare.

(3) În situația în care cumpărătorul nu înțelege să-și exercite dreptul de a solicita suspendarea executării obligației de plată a ratelor pentru o perioadă de maximum 3 luni, vânzătorul va notifica cumpărătorul în caz de neplată a ratelor lunare aferente unei perioade de 2 luni consecutive, să procedeze la îndeplinirea obligațiilor de plată. Neplata ratelor lunare pe o perioadă de 3 luni consecutive, dă dreptul vânzătorului de a invoca rezoluțiunea contractului, fără somație, fără punere în întârziere și fără sesizarea instanței de judecată, prezentul contract constituind titlu executoriu.

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, după achitarea integrală a prețului contractului, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege, în baza adresei emise de vânzător în acest sens.

Art.4.3. Locuința ANL rămâne în administrarea Consiliul Local al Municipiului Zalău, până la data achitării integrale a prețului de vânzare a locuinței, conform Cap.III din prezentul contract. Vânzătorul își rezervă proprietatea până la achitarea integrală a prețului, în condițiile art.1684 din Codul Civil.

Art.4.4. 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 cheltuiulă proprie, iar dreptul de proprietate al locuinței ANL, identificată la Cap. II și respectiv dreptul de suprafață asupra cotei-părți de teren aferent locuinței ANL, vor face obiectul înscrierii în Cartea funciară.

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

Art.5.4. Până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate. De la data semnării contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale și până la achitarea integrală a valorii de vânzare, cheltuielile pentru întreținere, reparații curente, precum și reparațiile capitale sunt în sarcina titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale. Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (2) din Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată, obligațiile încheierii contractelor de asigurare a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor și plății primelor de asigurare obligatorii revin titularului contractului de vânzare cu plata în rate lunare egale.

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 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.5.7. 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.5.8. 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, conform Art.5.3. din contract. După realizarea transferului de proprietate, Municipiul Zalău va proceda la efectuarea demersurilor de radieră a dreptului de administrare asupra locuinței ce a făcut obiectul vânzării.

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 152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6.2. Neplata ratelor lunare pe o perioadă de 3 luni consecutive, precum și neîndeplinirea oricărei obligații contractuale, dă dreptul vânzătorului de a invoca rezoluțiunea contractului, fără somație, fără punere în întârziere și fără sesizarea instanței de judecată, prezentul contract constituind titlu executoriu.

Art.6.3. După expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, prevăzută la Cap.III din prezentul contract, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere, având obligația de a preda locuința în termen de 30 zile de la data primirii notificării de evacuare, în condițiile legii.

Art.6.4 În cazul rezilierii de drept a contractului, pentru neachitarea primei rate ulterior expirării perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se venituri la ANL, urmând regimul prevăzut la art.10, alin.3 din Legea nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, iar cumpărătorul renunță în mod expres la orice pretenții, de orice natură, față de vânzător. Toate costurile pentru restabilirea situației anterioare de carte funciară revin în totalitate cumpărătorului.

Art.6.5. În cazul rezilierii prezentului contract, îmbunătățirile aduse locuinței ANL de către cumpărător cu respectarea sau nerespectarea prevederilor Art.5.5 vor rămâne câștigate locuinței, fără vreo plată din partea administratorului sau vânzătorului locuinței, fără dreptul cumpărătorului de a putea invoca un drept de retenție în ceea ce privește locuința ANL. Lucrările de amenajare la locuința ANL sunt considerate efectuate pe riscul și în interesul personal și exclusiv al cumpărătorului, fără a constitui o îmbogățire fără justă cauză a administratorului/vânzătorului locuinței, în condițiile Art.1346 din Noul Cod Civil.

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 prealabile 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 rezoluciona 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.

Responsabilitatea urmăririi derulării contractului revine Direcției Patrimoniului din cadrul Primăriei Municipiului Zalău.

VÂNZĂTOR,
Stat Român
prin Municipiul Zalău
prin primar
FLORIN FLORIAN

CUMPĂRĂTOR,

Anexa nr 2 la Hotărârea
Consiliului Local al Municipiului
Zalău nr 259 din 27.02.2015



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalau

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65587-C1-U3 Zalau

Nr. cerere 41620
Ziua 19
Luna 08
Anul 2025

Cod verificare
100193305851



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Salaj, UAT Zalau, Loc. Zalau, Str VIITORULUI, Nr. 23, Bl. DM19, Et. Parter, Ap. 3

Părți comune: acoperiș, alte spații comune, casa scării, centrala termică, holuri, pod, scară de acces, subsol,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	65587-C1-U3	41	38,94	1/15	19/350	Apartament 3 parter, Su = 38.94 mp., St = 41.33 mp. compus din: cameră de zi, bucatărie, baie, hol, debara, cămară și balcon

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6442 / 26/02/2016		
Act Administrativ nr. Autorizație de construire nr.347, din 05/06/2007 emis de Primăria Zalău (Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.23061/30-04-2009 vizat de Primăria Zalău ; Certificat de nomenclatură stradală și adresă nr. 39894 /26-08-2015 emis de Primăria Zalău ; Certificat de atestare a edificării construcției nr.39890/26-08-2015 emis de Primăria Zalău ; Certificat de atestare fiscală nr. 49510/27-08-2015 emis de Primăria Zalău , documentație cadastrală);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65587-C1/Zalau, inscrisa prin incheierea nr. 28631 din 31-AUG-15;		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Salaj, UAT Zalau, Loc. Zalau, Str VIITORULUI, Nr. 23, Bl. DM19, Et. Parter, Ap. 3

Părți comune: acoperis, alte spatii comune, casa scarii, centrala termica, holuri, pod, scara de acces, subsol,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	65587-C1-U3	41	38,94	1/15	19/350	Apartament 3 parter, Su = 38.94 mp., St = 41.33 mp. compus din cameră de zi, bucatărie, baie, hol, debara, cămară și balcon

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/08/2025, 08:48

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>