



Consiliul local al municipiului Slatina

Strada M. Kogălniceanu nr. 1, Slatina, Olt, 230080

telefon 0249/439377; 439233 fax: 0249/439336

e-mail: office@primariaslatina.ro site: www.primariaslatina.ro

Nr. 311/28.11.2017

HOTĂRÂRE

Privind: vânzarea apartamentului ANL situat în Municipiul Slatina, strada Armoniei [redacted], către doamna Petrescu Mihaela Simona

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLATINA, întrunit în ședința ordinară din data de 28.11.2017.

Având în vedere:

- inițiativa Viceprimarului Municipiului Slatina, prin expunerea de motive nr. 95702/20.11.2017;
 - referatul de specialitate nr. 9088/20.11.2017 al Direcției Administrare Patrimoniu;
 - solicitarea d-nei Petrescu Mihaela Simona înregistrată la Direcția Administrare Patrimoniu sub nr. 4499/10.08.2017 privind cumpărarea locuinței – apartament [redacted] din cadrul blocului [redacted], situat în Slatina, str. Armoniei [redacted];
 - contractul de închiriere nr. 1819/01.11.2006 având ca obiect închirierea către doamna Petrescu Mihaela Simona a apartamentului [redacted] din cadrul blocului [redacted] situat în Slatina, str. Armoniei [redacted];
 - Cartea funciară nr. 52932-C1-U14, în care este înscris imobilul – apartament [redacted] din cadrul blocului [redacted] situat în Slatina, str. Armoniei [redacted];
 - dispozițiile H.G. nr. 77/2011 pentru stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, precum și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora;
 - dispozițiile art. 10, alin.(1), alin. (2) lit. „a”, „d”, „f”, „g”, alin. 2⁵, alin.(3) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile anexei nr.21 din Norma metodologică de punere în aplicare a Legii nr. nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul nr. 3776/25.07.2017 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice privind stabilirea valorii de înlocuire pe metru pătrat, pentru anul 2017, în vederea vânzării locuințelor pentru tineri;
 - Hotărârea Consiliului Local al municipiului Slatina nr. 496/15.12.2014 modificată și completată prin Hotărârea nr. 169/27.06.2017;
 - procesul - verbal nr. 8477/31.10.2017 al Comisiei numită prin Dispoziția Primarului municipiului Slatina nr. 890/11.05.2017;
 - dispozițiile art. 123 alin.(1) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - avizul favorabil al Comisiei Juridice și de Disciplină și al Comisiei de Buget – Finanțe din cadrul Consiliului Local al Municipiului Slatina
- În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (2), lit.„c”, alin (5) lit. „b” coroborat cu art. 45 alin.(3) și art. 115 alin. (1) lit. „b” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aproba vânzarea apartamentului ANL situat în Municipiul Slatina, str. Armoniei [redacted], jud. Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 52932 –C1-U14 a UAT Slatina, cu număr cadastral 52932-C1-U14, în suprafață utilă totală de 41,70 mp și suprafață construită de 54,84 mp, compus din: *camera de zi, bucătărie, baie, hol în suprafața utilă totală de 41,70 mp, balcon în suprafața de 5,40 mp și cota indiviză de 23,38 mp* din părțile de folosință comună din imobil, cu drept de coproprietate, către doamna Petrescu Mihaela Simona - identificat cu C.I. Seria [redacted] nr. [redacted], eliberată de [redacted] la data de [redacted], având CNP nr. [redacted], în calitate de chiriaș, titular a contractului de închiriere nr. 1819/01.11.2006.

Art. 2. - (1) - Se aprobă prețul de vânzare al apartamentului menționat la art. 1 din prezenta hotărâre, de 102.148,95 lei, compus din:

- valoare de vânzare apartament 101.137,58 lei,
- comision 1% - 1.011,37 lei

stabilit potrivit fișei de calcul - anexă, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) – Prețul de vânzare se va achita astfel:

a) - comision 1% - 1.011,37 lei
- avans - 30.000 lei din valoarea de vânzare, care se achită la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

b) - diferența de plată în cuantum de 71.137,58 lei se va achita în rate lunare inclusiv, dobânda aferentă în termen de 15 de ani (180 luni).

(3) - Valoarea anuală a dobânzii este de **3,75%**, și cuprinde valoarea anuală a dobânzii în procente (dobânda de referință a Băncii Naționale a României) de **1,75%** la care se adaugă două puncte procentuale, și rămâne neschimbată pe toată perioada derulării contractului.

Art.3. - Se aproba atribuirea către cumpărător, a cotei parti din terenul aferent locuinței, in suprafata de 15,83 mp, cu drept de folosinta pe durata existentei constructiei.

Art. 4. - (1) - Contractul de vânzare-cumpărare al apartamentului, ce face obiectul prezentei hotărâri, se va încheia în formă autentică la notarul public, în termen de maxim 60 de zile de la adoptarea prezentei hotărâri.

(2) - Contractul de vânzare cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, va cuprinde prevederi referitoare la :

a)- *transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege;*

b) - *până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale, până la data transferului de proprietate și schimbarea rolului fiscal pe numele acestora;*

c) - *cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta datorează majorări de întârziere;*

d) - *posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale;*

e) - *executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni. Suspendarea se dispune de către autoritățile administrației publice locale în care sunt amplasate locuințele, în condițiile în care titularul contractului de vânzare cu plata în rate lunare depune o cerere motivată cu 15 zile înainte de data 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 lunare fiind recalculată corespunzător;*

f) - *suspendarea executării obligației de plată a ratelor lunare poate fi solicitată doar după minimum 36 de luni de la expirarea unei alte perioade de suspendare și de maximum 3 ori până la achitarea integrală a valorii de vânzare;*

g) - *după expirarea perioadei de suspendare a executării obligației de plată a ratelor lunare, în cazul neachitării primei rate, contractul de vânzare-cumpărare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, titularul contractului fiind considerat de drept în întârziere și având obligația de a preda locuința la data notificată;*

h) - *în cazul rezilierii contractului în temeiul lit. f), titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L.. “*

(3) - Cheltuielile notariale legate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare, vor fi suportate de cumpărător.

Art.5.- Primarul Municipiului Slatina, prin persoana împuternicită prin dispoziție, va semna la notarul public, contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului situat în municipiul Slatina, str. Armoniei [redacted] jud.Olt.

Art.6. - (1) - Apartamentul vândut potrivit dispozițiilor prezentei hotărâri, nu poate face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestuia de cumpărător.

(2) - Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii.

Art.7. - Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Slatina prin Serviciul Financiar Contabilitate, conform prevederilor art.10 alin (3) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, va vira avansul de 30.000 lei obținut din vânzarea apartamentului A.N.L. ce face obiectul vânzării potrivit prezentei hotărâri, astfel:

(1) - Suma de 30.000 lei reprezentând valoarea avansului obținut din vânzarea apartamentului ANL se va încasa initial in contul Municipiului Slatina, apoi se va vira in contul Agentiei Nationale pentru Locuinte in vederea finantarii programului de locuinte pentru tineri;

(2) - Suma de 1.011,37 lei, reprezentand comisionul de 1% aplicat asupra valorii de vanzare a apartamentului ANL, se va vira în contul Primăriei Municipiului Slatina, deschis la Trezoreria Municipiului Slatina, și se constituie venit al bugetului local al municipiului Slatina.

(3) - ratele și dobânzile aferente se vor achita lunar până la data scadentă pe o perioadă de 15 ani (180 luni), la Primăria municipiului Slatina, valoarea acestora fiind virată în contul Agenției Naționale pentru Locuințe de către Primăria Municipiului Slatina.

Art.8. - Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului Județului Olt;
- Primarul municipiului Slatina;
- Direcția Administrare Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- Doamnei Petrescu Mihaela Simona –

Președinte de sedință,
BRĂTOI Eufrosina



Avizat de legalitate
Secretarul municipiului Slatina,
Mihai - Ion IDITA

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi „PENTRU” .

18 - consilieri prezenți

3 - consilieri absenți

21 - consilieri în funcție.

FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL
a prețului de vânzare a locuinței construite prin Agenția Națională pentru Locuințe, cu
plata în rate

I. Caracteristicile locuinței

1. Adresa poștală a locuinței: Slatina, str. Armoniei, [REDACTED]
2. Număr cadastral : 52932-C1-U14
3. Cod de clasificare: 1.6.1.
4. Data punerii în funcțiune: 19.06.2006
5. Durata normală de funcționare: 50 ani
6. Amortizarea lunară 1,64
7. Data aprobării vânzării: noiembrie 2017
8. Durata consumată: 135 luni
9. Suprafața utilă: 41,70 mp
10. Suprafața construită (Sc): 54,84 mp
11. Suprafața construită – cotă parte a părților de folosință comună (Cpi) – 23,38 mp
12. Suprafața construită efectiv (Sce): $Sce = Sc + Cpi$ (pct. 10 +pct. 11) mp – 54,84 + 23,38 = 78,22 mp
13. Cota indiviză de teren: 23,38 mp

1. Calculul prețului de vânzare a locuinței

14. - Valoarea de înlocuire pe mp (V_i) 1600,20 lei /mp
15. - Valoarea de înlocuire totală pe suprafață construită: $Sce \times V_i$ (pct. 12x pct.14)
 $78,22 \text{ mp} \times 1600,20 \text{ lei/mp} = 125.167,64 \text{ lei}$
16. - Corecție amortizare (A) :
 $A = \text{număr luni (pct.8)} \times \text{amortizarea lunară (lei/mp/lună)} \times Sce \text{ (mp)}$
 $137 \text{ luni} \times 1,64 \text{ lei/luna/mp} \times 78,22 \text{ mp} = 17574,47$
 $A = 17574,47 \text{ lei}$
17. - Valoare de vânzare - valoare totală lei, care se calculează după formula:
 $V_v = (\text{pct. 15} - \text{pct. 16}) \times \text{coeficient rang localitate (lei)}$
 $V_v = (V_i/\text{mp} \times Sce - A) \times \text{coeficient rang localitate (lei)}$
 $V_v = (1600,20 \text{ lei/mp} \times 78,22 \text{ mp} - 17317,908) \times 0,94 = 107.593,17 \times 0,94 = 101.137,58$
 $V_v = 101.137,58 \text{ lei}$

Coeficientul de ponderare rang este 0,94, determinat în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr. 351/2001, cu modificările și completările ulterioare, municipiul Slatina fiind încadrat în Rang II având un număr de locuitori cuprins între 50.000 și 100.000

18. - Valoare comision (C)
 $C = V_v \times 1\%$ (1% din pct. 17) lei
 $C = 1.011,37 \text{ lei}$
19. - Preț de vânzare apartament –
 $P_v = V_v + C$ (pct. 17 + pct. 18) lei
Prețul de vânzare al locuinței 102.148,95 lei

Notă:

În situația în care prețul de vânzare stabilit este mai mic decât valoarea de inventar, atunci valoarea de vânzare a locuinței, este egală cu valoarea de inventar a acesteia, actualizată conform prevederilor legale în vigoare, mai puțin contravaloarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, reținută de autoritățile administrației publice locale, și virată către Agenția Națională pentru Locuințe conform prevederilor art. 15 alin. (25)."

20. Valoare de inventar 51.188 lei

Pv < Valoare de inventar

21. Suma ce reprezintă recuperarea investiției din cuantumul chiriei: 0 ei

22. Valoare de inventar actualizată 101.137,58 lei

23. Preț Vânzare = Valoare de inventar actualizată - Suma ce reprezintă recuperarea investiției din cuantumul chiriei

III. – Stabilire avansului, a diferenței de plată și a ratelor lunare pentru achiziționarea locuinței cu plata în rate:

1) - Plata avans din prețul de vânzare:

Avans = 30.000 lei

Diferența de plată (Dp) :

Dp = (Pv – C – Avans)

C- comision stabilit potrivit pct. 18

Avans = 30.000 (Pv –C) lei

Pv – prețul de vânzare al locuinței calculat potrivit pct. 19

Avans = 30.000 lei

Dp = 71.137,58 lei

Dr BNR – dobânda de referință a BNR (%)

2) – Diferența de plată (Dp), rămasă după deducerea din prețul de vânzare (Pv), a comisionului și a avansului de minim 15% și la care se adaugă dobânda de referință a BNR + 2%, se va achita în rate lunare astfel:

a) - în maximum 15 ani - pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul brut pe economie cu cel puțin 80%, dar nu mai mult de 100%

$2 \times S_{brut} / economie < V_{mediu} / membru de familie > 1,8 \times S_{brut} / economie$

b) - în maximum 20 ani - pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței depășește salariul brut pe economie cu cel puțin 50%, dar nu mai mult de 80%

$1,8 \times S_{brut} / economie < V_{mediu} / membru de familie > 1,5 \times S_{brut} / economie$

c) - în maximum 25 ani - pentru cazul în care, la data vânzării, venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței nu depășește cu 50% salariul brut pe economie.

$V_{mediu} / membru de familie < 1,5 \times S_{brut} / economie$

- Nivelul salariului brut pe economie la data vânzării locuinței – S brut: 1.450 lei/lună

- Venitul mediu brut pe membru de familie al titularului contractului de închiriere

$V_{mediu} brut / membru de familie: 2.606,032 lei / membru familie / lună$

n = perioada inițială de rambursare (luni totale de rambursare) stabilită conform încadrării în funcție venitul mediu/membru de familie

n = 15 ani = 180 luni

3) - Calculul ratelor lunare (R l) :

3.1. - Mod constituire rate lunare egale

Ulterior achitării avansului și a comisionului de 1%, ce revine autorităților administrației publice locale, conform prevederilor legale, suma rămasă de achitat se va plăti în rate lunare egale, care se calculează după formula:

$$Rl = \frac{Dp \times \text{dobânda anuală}/12}{1 - (1 + \text{dobânda anuală}/12)^{-\text{număr rate}}}$$

unde:

R l = rată lunară de plată;

Dp – diferența rămasă de achitat după deducerea comisionului de 1% și a avansului de 15%

Dobânda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobânda de referință a Băncii Naționale a României) la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat

$$RI = \frac{71137,58 \times 3,75\%/12}{1-(1+3,75\%/12)^{-180}}$$

$$RI = \frac{222,31}{1 - (1+0,0375 : 12)^{-180}} = \frac{222,31}{1-(1+0,003125)^{-180}} = \frac{222,31}{1 - \frac{1}{1,003125^{180}}}$$

$$= 1 - \frac{222,31}{1,7535160093978993835633872366685}$$

$$RI = \frac{222,31}{1 - 0,57028278877440509862482518149406} = \frac{222,31}{0,42971721122559490137517481850494}$$

RI = 517,34 lei

3.2. - Mod constituire dobândă :

$$d = \frac{(Dp \times \text{dobânda anuală} \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobânda anuală} + 1)] / 12}{(\text{dobânda anuală} + 1) \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n)} - 1]}$$

$$d = \frac{(71.137,58 \times 3,75 \% \times [(3,75\% + 1)^{(180+1)} - (3,75\% + 1)] / 12}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{180} - 1]}$$

$$d = \frac{(71.137,58 \times 3,75 \% \times [(0,0375+1)^{(180+1)} - (0,0375 + 1)] / 12}{(0,0375 + 1) \times [(0,0375+ 1)^{180} - 1]}$$

$$d = \frac{(71.137,58 \times 3,75 \% \times [(1,0375)^{(180+1)} - 1,0375]) / 12}{(1,0375) \times [(1,0375)^{180} - 1]}$$

$$d = \frac{(71.137,58 \times 3,75 \% \times (783,15382701826008980583832397059 - 1,0375)) / 12}{(1,0375) \times (754,84706218627478535502489057406 - 1)}$$

$$d = \frac{(71.137,58 \times 3,75 \% \times (782,11632701826008980583832397059) / 12}{(1,0375 \times 753,84706218627478535502489057406)}$$

$$d = \frac{(71.137,58 \times 3,75 \% \times 65,176360584855007483819860330883)}{782,11632701826008980583832397059}$$

$$d = \frac{(2667,66 \times 65,176360584855007483819860330883)}{782,11632701826008980583832397059}$$

$$d = \frac{173.868,37007779430926428688861028}{782,11632701826008980583832397059}$$

d = 222,31 lei

unde:

d = dobânda lunară de plată;

Dp – diferența rămasă de achitat după deducerea comisionului de 1% și a avansului de 15%

Dobânda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului;

n = perioada inițială de rambursare (luni totale de rambursare)

După determinarea ratei lunare potrivit pct. 3.1. care va fi aceeași pe toată perioada de achitare a valorii locuinței, și a dobânzii de plată aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de plată efectivă din valoarea locuinței prin diferența dintre rata lunară egală și dobânda lunară.

r₁ = rata efectivă la prima lună = rata lunară egală - dobânda lunară la prima lună

r₁ = rata efectivă la prima luna = 517,34 – 222,31

r₁ = rata efectivă la prima luna = 295,03 lei

d₁ = d

$$r_1 = R l - d_1$$

$$r_1 = 517,34 - 222,31 = 295,03 \text{ lei}$$

$$d_2 = \frac{(Dp1 \times \text{dobânda anuală} \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobânda} + 1)])}{12 (\text{dobânda anuală} + 1) \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n)} - 1]}$$

$$d_2 = \frac{(70.842,55 \times 3,75 \% \times [(3,75\% + 1)^{(180+1)} - (3,75\% + 1)] / 12}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{180} - 1]}$$

$$d_2 = \frac{(70.842,55 \times 3,75 \% \times [(0,0375+1)^{(180+1)} - (0,0375 + 1)] / 12}{(0,0375 + 1) \times [(0,0375+ 1)^{180} - 1]}$$

$$d_2 = \frac{(70.842,55 \times 3,75 \% \times [(1,0375^{(180+1)} - 1,0375)] / 12}{[1,0375 \times (1,0375)^{180} - 1]}$$

$$d_2 = \frac{(70.842,55 \times 3,75 \% \times (783,15382701826008980583832397059 - 1,0375) / 12}{(1,0375) \times (754,84706218627478535502489057406 - 1)}$$

$$d_2 = \frac{(70.842,55 \times 3,75 \% \times (782,11632701826008980583832397059) / 12}{1,0375 \times 753,84706218627478535502489057406}$$

$$d_2 = \frac{(70.842,55 \times 3,75 \% \times 65,176360584855007483819860330883)}{782,11632701826008980583832397059}$$

$$d_2 = \frac{(2656,60 \times 65,176360584855007483819860330883)}{782,11632701826008980583832397059}$$

$$d_2 = \frac{173.147,51952972581288151584095502}{782,11632701826008980583832397059}$$

$$d_2 = 221,38 \text{ lei}$$

$$Dp1 = Dp - r_1$$

$$Dp1 = 71.137,58 - 295,03 = 70.842,55 \text{ lei}$$

$$r_2 = R l - d_2$$

$$r_2 = 517,34 - 221,38 = 295,96 \text{ lei}$$

$$r_3 = R l - d_3$$

$$d_3 = \frac{(Dp2 \times \text{dobânda anuală} \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobânda} + 1)])}{(\text{dobânda anuală} + 1) \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n)} - 1]}$$

$$d_3 = \frac{(70.575,02 \times 3,75 \% \times [(3,75\% + 1)^{(180+1)} - (3,75\% + 1)] / 12}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{180} - 1]}$$

$$d_3 = \frac{(70.575,02 \times 3,75 \% \times [(0,0375+1)^{(180+1)} - (0,0375 + 1)] / 12}{(0,0375 + 1) \times [(0,0375+ 1)^{180} - 1]}$$

$$d_3 = \frac{(70.575,02 \times 3,75 \% \times [(1,0375^{(180+1)} - 1,0375)] / 12}{[1,0375 \times (1,0375)^{180} - 1]}$$

$$d_3 = \frac{(70.575,02 \times 3,75 \% \times (783,15382701826008980583832397059 - 1,0375) / 12}{(1,0375) \times (754,84706218627478535502489057406 - 1)}$$

$$d_3 = \frac{(70.575,02 \times 3,75 \% \times (782,11632701826008980583832397059) / 12}{1,0375 \times 753,84706218627478535502489057406}$$

$$d_3 = \frac{(70.575,02 \times 3,75 \% \times 65,176360584855007483819860330883)}{782,11632701826008980583832397059}$$

$$d_3 = \frac{(2646,56 \times 65,176360584855007483819860330883)}{782,11632701826008980583832397059}$$

$$d_3 = \frac{172.493,1488694538686063782895573}{782,11632701826008980583832397059}$$

$$d_3 = 220,55 \text{ lei}$$

$$Dp_2 = Dp_1 - r_2$$

$$Dp_2 = 70842,55 - 267,53 = 85.342,89$$

$$r_n = R \cdot 1 - d_n$$

4. Mod achitare în avans, în totalitate sau parțial:

În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin:

- a) menținerea ratei lunare la același nivel și reducerea perioadei; sau
- b) reducerea ratei lunare și menținerea perioadei.

Astfel, dobânda se va aplica la suma rămasă de achitat ce reprezintă diferența dintre valoarea datorată la încheierea contractului și suma ratelor efective plătite până la momentul rambursării în avans și valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opțiunilor dorite, astfel:

4.1. Rambursare parțială prin menținere rată și reducere perioadă

Rest de achitat la rambursare anticipată = Valoare inițială de rambursat - $\sum r_j$ - valoare achitată anticipat

$\sum r_j$ = suma ratelor principale la luna în care se efectuează rambursarea anticipată (parțial)

În acest caz, dacă beneficiarul va opta pentru menținerea ratei lunare și reducerea perioadei, se va păstra algoritmul de calcul inițial.

4.2. Rambursare parțială prin reducere rată și menținere perioadă

- Rest de achitat la rambursare anticipată = valoare inițială de rambursat - $\sum r_j$ - valoare achitată anticipat

$\sum r_j$ = suma ratelor principale la luna în care se efectuează rambursarea anticipată (parțial)

În acest caz, rata lunară și dobânda lunară se vor recalcula în funcție de restul rămas de achitat și perioada rămasă până la finalizarea plăților, astfel:

4.2.1. Rata lunară:

$$R = \frac{\text{Rest rămas de achitat la rambursare anticipată} \times \text{dobânda anuală} / 12}{1 - (1 + \text{dobânda anuală} / 12)^{-\text{număr rate}}}$$

4.2.2. Dobânda lunară:

$$d = \frac{(\text{Dp} \times \text{dobânda anuală} \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobânda anuală} + 1)])}{(\text{dobânda anuală} + 1) \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n)} - 1]}$$

În cazul achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, valoarea contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate va fi diminuată cu contravaloarea dobânzii calculate prin diferența dobânzii inițiale și a celei aplicate la noua valoare rămasă de achitat.

Președinte de sedință,
BRĂTOI Eufrosina

