



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.41/27.02.2018

HOTĂRÂRE

Privind: modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Slatina nr. 311/28.11.2017

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLATINA, întrunit în ședința ordinară din data de 27.02.2018.

Având în vedere:

- inițiativa Viceprimarului Municipiului Slatina, prin expunerea de motive nr. 311/28.11.2018;
 - referatul de specialitate nr. 1518/06.02.2018 al Direcției Administrare Patrimoniu;
 - Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Slatina nr. 311/28.11.2017 referitoare la vânzarea apartamentului ANL, situat în municipiul Slatina, str. Armoniei [REDACTED], către doamna Petrescu Mihaela Simona;
 - Circulara Băncii Naționale a României nr. 1/09.01.2018 potrivit căreia rata anuală a dobânzii de referință a BNR a crescut la 2%;
 - Circulara Băncii Naționale a României nr. 4/08.02.2018 potrivit căreia rata anuală a dobânzii de referință a BNR a crescut la 2,25%;
 - procesul - verbal nr. 1716/09.02.2018 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” și art. 123 alin.(1), 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. I. Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Slatina nr. 311/28.11.2017 referitoare la vânzarea apartamentului ANL, situat în municipiul Slatina, str. Armoniei [REDACTED], către doamna Petrescu Mihaela Simona, se modifică după cum urmează:

1. Articolul 2, se modifică și va avea următorul conținut:

”Art. 2. - (1) - Se aprobă prețul de vânzare al apartamentului menționat la art. 1 din prezenta hotărâre, de 101.783,58 lei, compus din:

- valoare de vânzare apartament 100.775,83 lei
- comision 1% - 1.007,75 lei

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

- a) - comisionul de 1.007,75 lei și avansul în cuantum de 30.000 lei se achită la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.
- b) – diferența de plată în cuantum de 70.775,83 lei, se va achita în rate lunare egale de 532,39 lei (inclusiv dobânda aferentă) în termen de 15 ani (180 luni), modul de calcul al prețului de vânzare și a ratelor lunare, fiind prezentat în fișa de calcul, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) - Valoarea anuală a dobânzii este de 4,25%, și cuprinde rata anuală a dobânzii de referință a Băncii Naționale a României de 2,25% la care se adaugă două puncte procentuale, și rămâne neschimbată pe toată perioada derulării contractului. ”

2. Fișa de calcul anexă la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Slatina nr. 311/28.11.2017, se modifică potrivit fișei de calcul , parte integrantă din prezenta hotărâre.

3. Articolul 4 alin 1, se modifică și va avea următorul conținut

„ **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 120 de zile de la adoptarea prezentei hotărâri. ”

4. Articolul 7 alin 2, se modifică și va avea următorul conținut :

”**Art.7 (2)** - Suma de 1.008,96 lei, reprezentand comisionul de 1% aplicat asupra valorii de vanzare a apartamentului ANL, se va vira în contul Primariei Municipiului Slatina, deschis la Trezoreria Municipiului Slatina, și se constituie venit al bugetului local al municipiului Slatina. ”

ART. II. Răman neschimbate celelalte prevederi ale Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Slatina nr. 311/28.11.2017.

ART. III. - Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului – Județul Olt;
- Primarul municipiului Slatina;
- Direcția Administrare Patrimoniu;
- Direcția Generală Economică;
- Doamnei Petrescu Mihaela Simona – cu domiciliul în Slatina, [REDACTED], jud. Olt.

Președinte de ședință,
CĂLINI Vasile



Avizat de legalitate
Secretarul municipiului Slatina,
Mihai - Ion IDITA

Hotărârea a fost adoptată cu 20 voturi „PENTRU”.

20 - consilieri prezenți

1 - consilier absent

21 - consilieri în funcție.

FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

a prețului de vânzare a locuinței - *apartament ANL, situat în municipiul Slatina, str. Armoniei*, cu plata în rate

I. Caracteristicile locuinței

1. Adresa poștală a locuinței: Slatina, str. Armoniei,
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: 139 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 (Vi) 1600,20 lei /mp
15. - Valoarea de înlocuire totală pe suprafață construită: $Sce \times Vi$ (pct. 12x pct.14)
 $78,22 \text{ mp} \times 1600,20 \text{ lei/mp} = 125.167,64 \text{ lei}$
16. - Corecție amortizare (A) :
 $A = \text{număr luni (pct.8)} \times \text{amortizarea lunară (lei/mp/lună)} \times Sce \text{ (mp)}$
 $139 \text{ luni} \times 1,64 \text{ lei/lună/mp} \times 78,22 \text{ mp} = 17831,03$
 $A = 17831,03 \text{ lei}$
17. - Valoare de vânzare - valoare totală lei, care se calculează după formula:
 $Vv = (\text{pct. 15} - \text{pct. 16}) \times \text{coeficient rang localitate (lei)}$
 $Vv = (Vi/\text{mp} \times Sce - A) \times \text{coeficient rang localitate (lei)}$
 $Vv = (1600,20 \text{ lei/mp} \times 78,22 \text{ mp} - 17831,03) \times 0,94 = 107.336,62 \times 0,94 = 100.896,42$
 $Vv = 100.896,42 \text{ lei}$

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)
 $C = Vv \times 1\%$ (1% din pct. 17) lei
 $C = 1.008,96 \text{ lei}$
19. - Preț de vânzare apartament –
 $Pv = Vv + C$ (pct. 17 + pct. 18) lei
Prețul de vânzare al locuinței 101.905,38 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
 $Pv < \text{Valoare de inventar}$
21. Suma ce reprezintă recuperarea investiției din cuantumul chiriei: 0 lei

22. Valoare de inventar actualizată 100.775,83 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 minim 15% 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 = 70.775,83 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%

$2x \text{ Sbrut /economie} < V_{\text{mediu membru de familie}} > 1,8x \text{ Sbrut /economie}$

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%

$1,8x \text{ Sbrut /economie} < V_{\text{mediu membru de familie}} > 1,5x \text{ Sbrut /economie}$

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.

$V_{\text{mediu membru de familie}} < 1,5x \text{ Sbrut /economie}$

- 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

Vmediu 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 (Rl) :

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:

Rl = 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

$$Rl = \frac{70775,83 \times 4,25\%/12}{1 - (1 + 4,25\%/12)^{-180}}$$

$$Rl = \frac{250,66}{1 - (1 + 0,0425 : 12)^{-180}} = \frac{250,66}{1 - (1 + 0,003542)^{-180}} = \frac{250,66}{1 - \frac{1}{1,003542^{180}}}$$

$$= \frac{250,66}{1 - \frac{1}{1,889729203817814660919538068319}}$$

$$RI = \frac{250,66}{1 - 0,5291763486481230238681938707839} = \frac{250,66}{0,47082365135718769761318061292161}$$

RI = 532,39 lei

3.2. - Mod constituire dobândă :

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

$$d = \frac{(70.775,83 \times 4,25 \% \times [(4,25\% + 1)^{(180+1)} - (4,25\% + 1)] / 12}{(4,25\% + 1) \times [(4,25\% + 1)^{180} - 1]}$$

$$d = \frac{(70.775,83 \times 4,25 \% \times [(0,0425 + 1)^{(180+1)} - (0,0425 + 1)] / 12}{(0,0425 + 1) \times [(0,0425 + 1)^{180} - 1]}$$

$$d = \frac{(70.775,83 \times 4,25 \% \times [(1,0425^{(180+1)} - 1,0425)] / 12}{(1,0425) \times [(1,0425)^{180} - 1]}$$

$$d = \frac{(70.775,83 \times 4,25 \% \times (1869,6810223928185827376931276531 - 1,0425) / 12}{(1,0425) \times (1793,4590142856772975901133118975 - 1)}$$

$$d = \frac{(70.775,83 \times 4,25 \% \times (1868,6385223928185827376931276531) / 12}{(1,0425 \times 1792,4590142856772975901133118975)}$$

$$d = \frac{(70.775,83 \times 4,25 \% \times 155,71987686606821522814109397109)}{1868,6385223928185827376931276531}$$

$$d = \frac{(3007,97 \times 155,71987686606821522814109397109)}{1868,6385223928185827376931276531}$$

$$d = \frac{468400,71801682720935979156643222}{1868,6385223928185827376931276531}$$

d = 250,66 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 = 532,39 – 250,66

r₁ = rata efectivă la prima luna = 281,73 lei

d₁ = d

r₁ = R l - d₁

r₁ = 532,39 – 250,66 = 281,73 lei

$$d_2 = \frac{(Dp_1 \times \text{dobânda anuală} \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n+1)} - (\text{dobânda} + 1)])}{12} / \frac{1}{(\text{dobânda anuală} + 1) \times [(\text{dobânda anuală} + 1)^{(n)} - 1]}$$

$$d_2 = \frac{(70.494,10 \times 4,25 \% \times [(4,25\% + 1)^{(180+1)} - (4,25 \% + 1)] / 12}{(4,25\% + 1) \times [(4,25\% + 1)^{180} - 1]}$$

$$d_2 = \frac{(70.494,10 \times 4,25 \% \times [(0,0425 + 1)^{(180+1)} - (0,0425 + 1)] / 12}{(0,0425 + 1) \times [(0,0425 + 1)^{180} - 1]}$$

$$d_2 = \frac{(70.494,10 \times 4,25 \% \times [(1,0425^{(180+1)} - 1,0425)] / 12}{(1,0425) \times [(1,0425)^{180} - 1]}$$

$$[1,0425 \times (1,0425)^{180} - 1]$$

$$d_2 = \frac{(70.494,10 \times 4,25 \% \times (1869,6810223928185827376931276531 - 1,0425))/12}{(1,0425) \times (1793,4590142856772975901133118975 - 1)}$$

$$d_2 = \frac{(70.494,10 \times 4,25 \% \times (1868,6385223928185827376931276531))/12}{(1,0425 \times 1792,4590142856772975901133118975)}$$

$$d_2 = \frac{(70.494,10 \times 4,25 \% \times 155,71987686606821522814109397109)}{1868,6385223928185827376931276531}$$

$$d_2 = \frac{(2995,99 \times 155,71987686606821522814109397109)}{1868,6385223928185827376931276531}$$

$$d_2 = \frac{466535,19389197171214135843612645}{1868,6385223928185827376931276531}$$

$$d_2 = 249,67 \text{ lei}$$

$$Dp1 = Dp - r_1$$

$$Dp1 = 70775,83 - 281,73 = 70.494,10 \text{ lei}$$

$$r_2 = Rl - d_2$$

$$r_2 = 532,39 - 249,67 = 282,72 \text{ lei}$$

$$r_3 = Rl - d_3$$

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

$$d_3 = \frac{(70.211,38 \times 4,25 \% \times [(4,25\% + 1)^{(180+1)} - (4,25 \% + 1)]/12}{(4,25\% + 1) \times [(4,25\% + 1)^{180} - 1]}$$

$$d_3 = \frac{(70.211,38 \times 4,25 \% \times [(0,0425+1)^{(180+1)} - (0,0425+1)]/12}{(0,0425 + 1) \times [(0,0425+ 1)^{180} - 1]}$$

$$d_3 = \frac{(70.211,38 \times 4,25 \% \times [(1,0425^{(180+1)} - 1,0425)]/12}{[1,0425 \times (1,0425)^{180} - 1]}$$

$$d_2 = \frac{(70.211,38 \times 4,25 \% \times (1869,6810223928185827376931276531 - 1,0425))/12}{(1,0425) \times (1793,4590142856772975901133118975 - 1)}$$

$$d_2 = \frac{(70.211,38 \times 4,25 \% \times (1868,6385223928185827376931276531))/12}{(1,0425 \times 1792,4590142856772975901133118975)}$$

$$d_2 = \frac{(70.211,38 \times 4,25 \% \times 155,71987686606821522814109397109)}{1868,6385223928185827376931276531}$$

$$d_2 = \frac{(2983,98 \times 155,71987686606821522814109397109)}{1868,6385223928185827376931276531}$$

$$d_2 = \frac{464.664,99817081023287646846158785}{1868,6385223928185827376931276531}$$

$$d_3 = 248,67 \text{ lei}$$

$$Dp2 = Dp1 - r_2$$

$$Dp2 = 70494,10 - 282,72 = 70.211,38$$

$$r_n = Rl - d_n$$

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:

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

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.

DIRECTOR EXECUTIV DAP,

INSPECTOR,

Președinte de ședință,
CĂLINI Vasile

