



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.255 /26.09.2017

HOTĂRÂRE

Privind: vânzarea apartamentului ANL situat în Municipiul Slatina , strada Armoniei nr. 4, [REDACTAT] către domnul Krauss Costinel

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SLATINA, întrunit în ședință ordinară din data de 26.09.2017.

Având în vedere:

- inițiativa Viceprimarului Municipiului Slatina, prin expunerea de motive nr. 76704/21.09.2017;
- referatul de specialitate nr. 5796/21.09.2017 al Direcției Administrare Patrimoniu;
- solicitarea d-lui Krauss Costinel înregistrată la Direcția Administrare Patrimoniu sub nr. 1358/27.03.2017 privind cumpărarea locuinței – apartament [REDACTAT] din cadrul blocului [REDACTAT] situat în Slatina, str. Armonie nr. 4;
 - contractul de închiriere nr. 3417/07.11.2012 având ca obiect închirierea către domnul Krauss Costinel a apartamentului [REDACTAT] din cadrul blocului [REDACTAT] situat în Slatina, str. Armonie nr. 4;
 - Cartea funciară nr. 52932-C1-U8, în care este înscris imobilul – apartament [REDACTAT] din cadrul blocului [REDACTAT] situat în Slatina, str. Armonie nr. 4,
 - 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. 4731/23.08.2017 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” corroborat 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 aprobă vânzarea apartamentului ANL situat în Municipiul Slatina, str. Armoniei nr.4, [REDACTAT] jud. Olt, înscris în Cartea Funciară nr. 52932 –C1-U8 a UAT Slatina, cu număr cadastral 52932-C1-U8, în suprafață utilă totală de 40,26 mp și suprafață construită de 54,38 mp, compus din: *camera de zi, bucătărie, baie, 2 holuri în suprafață utilă totală de 40,26 mp, balcon în suprafață de 4,76 mp și cota indiviză de 23,38 mp* din părțile de folosință comună din imobil, cu drept de coproprietate, către domnul Krauss Costinel - identificat cu C.I. Seria [REDACTAT] nr. [REDACTAT], eliberată de SPCLEP Slatina la data de [REDACTAT], având CNP nr. [REDACTAT], in calitate de chiriaș, titular a contractului de închiriere nr. 3417/07.11.2012.

Art. 2. - (1) - Se aprobă prețul de vânzare al apartamentului menționat la art. 1 din prezenta hotărâre, de 101.790,38 lei, compus din:

- valoare de vânzare apartament 100.782,56 lei
- comision 1% - 1.009,02 lei

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

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

- a) - comision 1% - 1.009,02 lei

- avans - 15% din valoarea de vânzare, respectiv suma de 15.117,38 lei, care se achită la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

b) – diferența de plată în quantum de 85.665,18 lei se va achita în rate lunare inclusiv, dobânda aferentă în termen de 25 de ani (300 luni).

(3) - Valoarea anuală a dobânzii este de 3,75%, și cuprinde valoarea anuală a dobânzii în procente (dobândă 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 parți din terenul aferent locuinței, în suprafața de 15,82 mp, cu drept de folosință pe durata existenței construcției.

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, însotită de acte doveditoare privind diminuarea veniturilor. Durata contractului nu se prelungeste 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 împuñnică prin dispoziție, va semna la notarul public, contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului situat în municipiu Slatina, str. Armonie nr. 4, [REDACTAT], 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 carteau funciară în condițiile legii.

Art.7. – Direcția Generală 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 15% obținut din vânzarea apartamentului A.N.L. ce face obiectul vânzării potrivit prezentei hotărâri, astfel:

(1) - Suma de 15.117,38 lei reprezentand valoarea avansului obținut din vânzarea apartamentului ANL se va încasa initial în contul Municipiului Slatina, apoi se va vira în contul Agentiei Nationale pentru Locuinte în vederea finanțării programului de locuințe pentru tineri;

(2) - Suma de 1.007,82 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 25 ani (300 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 - Județul Olt;
- Primarul municipiului Slatina;
- Direcția Administrare Patrimoniu;
- Direcția Generală Economică;
- Domnului Krauss Costinel – cu domiciliul în Slatina,

jud. Olt.

Președinte de ședință,
Berechet Mirel - Alexandru



Hotărârea a fost adoptată cu 21 voturi „PENTRU”.

21 - consilieri prezenti

0 - consilieri absenți

21 - consilieri în funcție.

Avizat de legalitate
Secretarul municipiului Slatina,
Mihai - Ion IDITA

FIŞA TEHNICĂ DE CALCUL
a prețului de vânzare a locuinței construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, cu
plată în rate

I. Caracteristicile locuinței

- Adresa poștală a locuinței: Slatina, str. Armoniei, nr. 4,
- Număr cadastral : 52932-C1-U8
- Cod de clasificare: 1.6.1.
- Data punerii în funcțiune: 19.06.2006
- Durată normală de funcționare: 50 ani
- Amortizarea lunară 1,64
- Data aprobării vânzării: septembrie 2017
- Durată consumată 135 luni luni
- Suprafața utilă: 40,26 mp
- Suprafața construită (Sc): 54,38 mp
- Suprafața construită – cotă parte a părților de folosință comună (Cpi) – 23,38 mp
- Suprafața construită efectiv (Sce): $Sce = Sc + Cpi$ (pct. 10 + pct. 11) mp – 54,38 + 23,38 = 77,76 mp
- Cota indiviză de teren: 15,82 mp

1. Calculul prețului de vânzare a locuinței

- Valoarea de înlocuire pe mp (Vi) 1600,20 lei /mp
- Valoarea de înlocuire totală pe suprafață construită: $Sce \times Vi$ (pct. 12 x pct. 14)
 $77,76 \text{ mp} \times 1600,20 \text{ lei/mp} = 124.431,55 \text{ lei}$
- Corecție amortizare (A) :

$$A = \text{număr luni (pct.8)} \times \text{amortizarea lunară (lei/mp/lună)} \times Sce (\text{mp})$$

$$135 \text{ luni} \times 1,64 \text{ lei/luna/mp} \times 77,76 \text{ mp} = 17.216,06$$

$$A = 17.216,06 \text{ lei}$$

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)

$$\underline{Vv = (Vi/mp \times Sce - A) \times \text{coeficient rang localitate}}$$
 (lei)

$$Vv = (1600,20 \text{ lei/mp} \times 77,76 \text{ mp} - 17216,06) \times 0,94 = 107215,49 \times 0,94 = 100.782,56$$

$$Vv = 100.782,56 \text{ lei}$$

Coefficientul 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)

$$C = Vv \times 1\% \quad (1\% \text{ din pct. } 17) \text{ lei}$$

$$C = 1.007,82 \text{ lei}$$

19. - Preț de vânzare apartament –

$$Pv = Vv + C \quad (\text{pct. } 17 + \text{pct. } 18) \text{ lei}$$

$$\text{Prețul de vânzare al locuinței } 101.790,38 \text{ lei}$$

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 contravalorarea sumelor rezultate din cuantumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, calculată în funcție de durată 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 100.782,56 lei**

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

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

1) - Plata avans minim 15% din prețul de vânzare:

Avans = 15% x (Pv-C) - se achită la data încheierii contractului de vânzare în forma autentificată în lei,

$$\text{Avans} = 15\% \times 100.782,56 = 15.117,38$$

Diferența de plată (Dp) :

$$Dp = (Pv - C - Avans)$$

C - comision stabilit potrivit pct. 18

$$\text{Avans} = 15\% (\text{Pv} - \text{C}) \text{ lei}$$

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

$$\text{Avans} = 15.117,38 \text{ lei}$$

$$Dp = 85.665,18 \text{ lei}$$

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%

$$2 \times Sbrut / \text{economie} < Vmediu / \text{membru de familie} > 1,8 \times Sbrut / \text{economie}$$

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%

$$1,8 \times Sbrut / \text{economie} < Vmediu / \text{membru de familie} > 1,5 \times Sbrut / \text{economie}$$

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.

$$Vmediu / \text{membru de familie} < 1,5 \times Sbrut / \text{economie}$$

- 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

$$Vmediu brut / \text{membru de familie}: 1069 \text{ lei/membru familie/lună}$$

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

$$n = 25 \text{ ani} = 300 \text{ luni}$$

3) - Calculul ratelor lunare (R I) :

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:

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

unde:

R I = 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

$$RI = \frac{85.767,07 \times 3,75\% / 12}{1 - (1 + 3,75\% / 12)^{-300}}$$

$$RI = \frac{268,02209375}{1 - (1 + 0,0375 : 12)^{-300}} = \frac{268,02209375}{1 - (1 + 0,003125)^{-300}} = \frac{268,02209375}{1 - \frac{1}{1,003125^{-300}}} = \frac{268,02209375}{1 - \frac{1}{2,5498593502210628329755798594562}}$$

$$RI = \frac{268,02209375}{1 - 0,39217849404646727321410546228143} = \frac{268,02209375}{0,60782150595353272678589453771857}$$

$$RI = 440,95 \text{ lei}$$

3.2. - Mod constituire dobândă :

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

$$d = \frac{(85.767,07 \times 3,75 \% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)]) / 12}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{300} - 1]}$$

$$d = \frac{(85.767,07 \times 3,75 \% \times [(0,0375 + 1)^{(300+1)} - (0,0375 + 1)]) / 12}{(0,0375 + 1) \times [(0,0375 + 1)^{300} - 1]}$$

$$d = \frac{(85.767,07 \times 3,75 \% \times [(1,0375)^{(300+1)} - 1,0375]) / 12}{[1,0375 \times (1,0375)^{300} - 1]}$$

$$d = \frac{(85.767,07 \times 3,75 \% \times (64926,160441297920342952990401686 - 1,0375)) / 12}{(1,0375 \times 62579,43175064859792091854496548 - 1)}$$

$$d = \frac{(85.767,07 \times 3,75 \% \times (64925,122941297920342952990401686)) / 12}{(1,0375 \times 62578,43175064859792091854496548)}$$

$$d = \frac{(85.767,07 \times 3,75 \% \times 5410,4269117748266952460825334738)}{64925,122941297920342952990401686}$$

$$d = \frac{(3216,265125 \times 5410,4269117748266952460825334738)}{64925,122941297920342952990401686}$$

$$d = \frac{17.401.367,387702826952838978545283}{64925,122941297920342952990401686}$$

$$d = 268,02209375 \text{ lei}$$

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.

r_1 = rata efectivă la prima lună = rata lunară egală - dobânda lunară la prima lună

r_1 = rata efectiva la prima luna = $440,95 - 268,02209375$

r_1 = rata efectiva la prima luna = $172,92790625$ lei

d_1 = d

$r_1 = R_1 - d_1$

$r_1 = 440,95 - 268,02209375 = 172,92790625$ lei

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

$$d_2 = \frac{(85.594,14209375 \times 3,75 \% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)]) / 12}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{300} - 1]}$$

$$d_2 = \frac{(85.594,14209375 \times 3,75 \% \times [(0,0375 + 1)^{(300+1)} - (0,0375 + 1)]) / 12}{(0,0375 + 1) \times [(0,0375 + 1)^{300} - 1]}$$

$$d_2 = \frac{(85.594,14209375 \times 3,75 \% \times [(1,0375)^{(300+1)} - 1,0375]) / 12}{[1,0375 \times (1,0375)^{300} - 1]}$$

$$[1,0375 \times (1,0375)^{300} - 1]$$

$$d_2 = \frac{(85.594,14209375 \times 3,75 \% \times (64926,160441297920342952990401686 - 1,0375)/12}{(1,0375 \times 62579,43175064859792091854496548 - 1)}$$

$$d_2 = \frac{(85.594,14209375 \times 3,75 \% \times (64925,122941297920342952990401686)/12}{(1,0375 \times 62578,43175064859792091854496548)}$$

$$d_2 = \frac{(85.594,14209375 \times 3,75 \% \times 5410,4269117748266952460825334738)}{64925,122941297920342952990401686}$$

$$d_2 = \frac{(3.209,780328515625 \times 5410,4269117748266952460825334738)}{64925,122941297920342952990401686}$$

$$d_2 = \frac{17366281,870286381668394021849745}{64925,122941297920342952990401686}$$

$d_2 = 267,48169404296875$ lei

$$Dp1 = Dp - r_1$$

$$Dp_1 = 85.767,07 - 172,92790625 = 85.594,14209375$$

$$r_2 = Rl - d_2$$

$$r_2 = 440,95 - 267,48169404296875 = 173,46830595703125$$

$$r_3 = Rl - d_3$$

$$d_3 = \frac{(Dp_2 \times \text{dobânda anuală} \times [(dobânda anuală + 1)^{(n+1)} - (dobânda anuală + 1)]) / 12}{(\text{dobânda anuală} + 1) \times [(dobânda anuală + 1)^{(n)} - 1]}$$

$$d_3 = \frac{(85.420,67378779296875 \times 3,75 \% \times [(3,75\% + 1)^{(300+1)} - (3,75\% + 1)]) / 12}{(3,75\% + 1) \times [(3,75\% + 1)^{300} - 1]}$$

$$d_3 = \frac{(85.420,67378779296875 \times 3,75 \% \times [(0,0375 + 1)^{(300+1)} - (0,0375 + 1)]) / 12}{(0,0375 + 1) \times [(0,0375 + 1)^{300} - 1]}$$

$$d_3 = \frac{(85.420,67378779296875 \times 3,75 \% \times [(1,0375^{(300+1)} - 1,0375)]) / 12}{[1,0375 \times (1,0375)^{300} - 1]}$$

$$d_3 = \frac{(85.420,67378779296875 \times 3,75 \% \times (64926,160441297920342952990401686 - 1,0375)) / 12}{(1,0375 \times 62579,43175064859792091854496548 - 1)}$$

$$d_3 = \frac{(85.420,67378779296875 \times 3,75 \% \times (64925,122941297920342952990401686)) / 12}{(1,0375 \times 62578,43175064859792091854496548)}$$

$$d_3 = \frac{(85.420,67378779296875 \times 3,75 \% \times 5410,4269117748266952460825334738)}{64925,122941297920342952990401686}$$

$$d_3 = \frac{(3.203,275267042236 \times 5410,4269117748266952460825334738)}{64925,122941297920342952990401686}$$

$$d_3 = \frac{17.331.086,710628008217138844238418}{64925,122941297920342952990401686}$$

$d_3 = 266,939605586853$ lei

$$Dp_2 = Dp - r_2$$

$$Dp_2 = 85.594,14209375 - 173,46830595703125 = 85.420,67378779296875$$

$$r_n = Rl - d_n$$

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 plășilor, astfel:

4.2.1. Rata lunară:

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

4.2.2. Dobânda lunară:

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

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 valoarea rămasă de achitat.

