



MUNICIPIUL CARACAL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

Str. Piata Victoriei Nr. 10, Caracal, 235200, jud. Olt, CIF 4395175

tel: 0249 511 384 | 0249 511 386 | fax: 0249 517 516

email: office@primariacaracal.ro



www.primariacaracal.ro

HOTĂRÂREA NR. 193/19.12.2025

REFERITOR LA: vânzarea unei locuințe pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Caracal, str. Vasile Alecsandri, , Jud. Olt, către Chefalan Maria - Adriana, titular al contractului de închiriere nr. 30/13.07.2017

AVÂND ÎN VEDERE:

- Referatul de aprobare nr. 105707 din 09.12.2025 al Primarului municipiului Caracal;
 - Raportul de specialitate nr.105716 din 09.12.2025 al Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Caracal;
 - Dispoziția Primarului Municipiului Caracal nr.751/16.05.2023 privind constituirea Comisiei de vânzare a locuințelor din fondul constituit prin Programul de construcții de locuințe pentru tineri destinate închirierii;
 - Procesul verbal nr.105111 din 05.12.2025 al Comisiei de analiză a cererilor de cumpărare a locuințelor pentru tineri construite din fonduri A.N.L. în municipiul Caracal;
 - Prevederile art. 10 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 19² din Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 1650 alin. 1 și art. 1652 din Codul Civil;
 - Prevederile art. 129 alin. 2 lit. c coroborat cu alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 1, art. 154 alin. 1, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Avizul Comisiei pentru activități economico-financiare a Consiliului Local al municipiului Caracal;
- În temeiul art. 196 alin. 1 lit. a și art. 197 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CARACAL

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1. Se aprobă vânzarea unei locuințe pentru tineri, construită prin Agenția Națională pentru Locuințe, situată în municipiul Caracal, Str. Vasile Alecsandri, nr.76, sc.1, ap.3, Jud. Olt, către doamna Chefalan Maria – Adriana titular al contractului de închiriere nr.30/13.07.2017, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 2. (1) Vânzarea locuinței identificată la art. 1 din prezenta hotărâre, se va face, după caz, cu plata integrală sau în rate, conform prevederilor legale.

(2) Prețul final de vânzare, are în vedere valoarea de vânzare convenită Agenției Naționale pentru Locuințe și 1% din prețul calculat al locuinței în beneficiul administratorului, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Se aprobă ca prețul final de vânzare prevăzut la alin. (2) să fie actualizat cu recuperarea investiției calculată și virată către A.N.L. până la data perfectării în formă autentică a contractului de vânzare.

ART. 3. (1) În cazul achiziționării locuinței A.N.L. cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, plata avansului de minimum 15%, precum și a comisionului de 1% se face la data încheierii contractului de vânzare în formă autenticată.

(2) 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 valoarea rămasă de achitat. Rata dobânzii de referință este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

ART. 4. (1) Transferul dreptului de proprietate asupra fiecărei locuințe se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate prevăzute de lege.

(2) Odată cu dreptul de proprietate asupra locuinței se dobândește și dreptul de proprietate asupra cotelor-părți de construcții și instalații, precum și asupra dotărilor care, prin natura lor, nu se pot folosi decât în comun, conform prevederilor legale în vigoare.

(3) Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra fiecărei locuințe, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra cotei-părți de teren aferent fiecărei locuințe, pe durata existenței clădirii, conform prevederilor legale în vigoare.

ART. 5. În contractul de vânzare al locuinței se vor înscrie clauzele prevăzute în anexa nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 6. Cheltuielile ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare în fața notarului public și intabulării ulterioare a apartamentului în Cartea Funciară va fi suportat de cumpărător.

ART. 7. Se împuternicește Primarul Municipiului Caracal să semneze la notarul public, contractul de vânzare-cumpărare pentru locuința prevăzută la art.1 din prezenta hotărâre.

ART. 8. Primarul municipiului Caracal prin direcțiile din cadrul Primăriei municipiului Caracal va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

ART. 9. Prezenta hotărâre poate fi contestată la instanța de contencios administrativ competentă conform prevederilor Legii nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 10. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică Instituției Prefectului -Judetul Olt, Primarului municipiului Caracal și direcțiilor din cadrul Primăriei municipiului Caracal.



CONTRASEMNEAZĂ
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI CARACAL,
RĂDESCU MOREL EMIL

Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi pentru

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 193/17.12.2025

SOLICITANT ELIGIBIL ÎN VEDEREA ACHIZIȚIONĂRII LOCUINȚEI A.N.L. SITUATĂ ÎN MUNICIPIUL CARACAL, STR. VASILE ALECSANDRI, NR. 76, SC.1, ET.1, AP.8, JUDEȚUL OLT

Nr. crt.	Nume și prenume chirieș	Adresa de identificare a bunului	Nr. cadastral	Suprafața construită / deșfășurată / locuință (Scdl) mp	Valoare de investiție locuință (Vii) lei	Recuperare investiție (Vila) lei	Valoare de investiție locuința diminuată (Vild) lei	Indicele prețului de consum Rata inflației (Ri) %	Valoare de vânzare actualizată cu rata inflației (V1)	Coefficient ponderare (Cp=0,9)	Valoare de vânzare ponderată (Suma cuvenită ANL) (V2) lei	Comision autoritate locală 1%	Valoare finală de vânzare a locuinței (Vv1) lei
1	2	3	4	5	6	7	8=6-7	9	10=8*9	11	12=10*11	13=12*1%	14=12+13
1	CHEFELAN MARIA - ADRIANA		57808-C1-U4	73.41	90 918.59	9 642.44	81 276.15	212.53	172 736.20	0.9	155 462.58	1 554.63	157 017.21



În contractul de vânzare a locuințelor cu plata în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, se înscriu clauzele prevăzute la art.10 alin.2² din Legea nr.152/1998 republicată cu modificările și completările ulterioare, astfel:

- transferul de proprietate asupra locuinței se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate cerute de lege;
- până la achitarea valorii de vânzare, locuințele rămân în administrarea autorităților administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate;
- cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, acesta datorează majorări de intarziere;
- executarea obligației de plată a ratelor poate fi suspendată pentru o perioadă de maximum 3 luni.. Durata contractului nu se prelungește cu perioada pentru care a intervenit suspendarea, valoarea ratelor lunare fiind recalculată corespunzător;
- 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;
- 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;
- posibilitatea achitării în avans, în totalitate sau parțial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale;
- pentru chiriașii care au solicitat cumpărarea locuinței după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, vânzarea nu este condiționată de vârsta solicitantului și nu se operează interdicția de vânzare.
- locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora, pentru chiriașii ce au solicitat cumpărarea după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere. Aceasta interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot face obiectul unor garanții reale imobiliare, constituite în favoarea instituțiilor de credit definite conform OUG 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 locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor. În cazul rezilierii contractului pentru încălcarea acestei clauze, titularul contractului este decăzut din dreptul de a solicita restituirea sumelor achitate, acestea constituindu-se în venituri la A.N.L. și urmând regimul prevăzut de lege.
- în cazul contractelor de vânzare cu plata în rate lunare egale, interdicția de înstrăinare a locuinței prin acte între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, pentru chiriașii ce au solicitat cumpărarea după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, inclusiv excepția de aplicare a acesteia, prevăzute de lege, operează după achitarea integrală a valorii de vânzare și efectuarea transferului de proprietate asupra locuinței în favoarea beneficiarului."
- dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare. Interdicția de înstrăinare prevăzută la art. 10 alin. (2) lit. f) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, pentru chiriașii ce au solicitat cumpărarea după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere, în condițiile legii. Radieră dreptului de ipoteca constituit în aplicarea dispozițiilor art. 10 alin. (2) lit. f) teza a treia din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu atrage radierea interdicției de înstrăinare anterior împlinirii termenului de 5 ani.

● pentru chiriașii care au solicitat cumpărarea locuinței după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii și pentru care vânzarea nu este condiționată de vârsta solicitantului și pentru care nu se operează interdicția de vânzare dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările ulterioare.

În contractul de vânzare cu plata integrală pentru chiriașii ce au solicitat cumpărarea după minimum un an neîntrerupt de la data încheierii primului contract de închiriere se înscriu următoarele clauze:

● locuințele nu pot face obiectul unor acte de dispoziție între vii pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii acestora. Această interdicție se va consemna la înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară în condițiile legii. Prin excepție, locuințele pot 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 locuințele și anterior expirării termenului de 5 ani, pe calea executării silite, în condițiile legii, în cazul neîndeplinirii obligațiilor din contractele de credit de către proprietarii locuințelor.

● dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare încheiate de beneficiar în condițiile legii se înscrie sau se notează, după caz, în cartea funciară potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, și ale Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările ulterioare.

● interdicția de înstrăinare se radiază la cererea persoanelor interesate, după împlinirea termenului de 5 ani de la data dobândirii locuinței prin contractul de vânzare, în condițiile legii.

În contractul de vânzare cu plata integrală pentru chiriașii care au solicitat cumpărarea locuinței după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere, către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, nu operează interdicția de vânzare.