7.

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL BUSTENI
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării locuinței situate în orașul Bușteni, str.Nestor Ureche nr.60, ap.12, construită din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe , către titularul contractului de închiriere nr.6721/29/02.07.2018

Primarul orasului Busteni, județul Prahova;

Avand in vedere :

- Referatul de aprobare initiat de dl. Primar nr. 7376/06.05.2026;
- Raportul de specialitate nr.7404/06.05.20266, întocmit de Comp. Sp. Locativ și Comp.Juridic;

Avizele de specialiate ale: **Comisiei nr.1**(economica) –pentru programul de dezvoltare economico-sociala, buget-finante, administrarea domeniului public si privat al orasului, servicii, comert si turism", **Comisiei nr.2**(Urbanism) pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrarilor publice, conservarea monumentelor istorice si de arhitectura", **Comisiei nr.3**(juridica) pentru administratie publica, drepturile omului,problemele minoritatilor, juridica, disciplina, relatii cu cetatenii, apararea ordinii publice, invatamant, sanatate, familie, munca si protectie sociala, protectie copii, cultura, culte, sport, protectia mediului, ecologie."

In baza prevederilor:

- Art.10 din Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare:
- Art.19^2 si art.19^3 alin.(6) din H.G. 962/2001 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Art.1244 din Legea 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L.70/30.10.2025 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor de tip ANL, situate pe raza orașului Bușteni; art.874 Cod civil , art.297 din O.U.G. 57/2019;
- Tinând cont de:

- Cererea înregistrată la Primăria orașului Bușteni sub nr. 3851/05.03.2026, prin care d-na Vâjeu Adriana, în calitate de chiriaș- titular al locuinței ANL situată în imobilul din Bușteni , str.Nestor Ureche nr.60, ap.12, solicită cumpărarea locuinței cu plata ăn rate lunare, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de 15%;

In temeiul art. 129 alin.(2) lit.c , art.136 si art.196 alin.(1) lit.a din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ;

P R O P U N E:

Art.1.- Se aproba vânzarea locuinței situată în orașul Bușteni, str.Nestor Ureche nr.60, județul Prahova, construită din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe, înscrisă în CF 24744, cu număr cadastral 24744-C1-U12, reprezentând apartament, compus din:living-room în suprafață utilă de 20,1 mp., baie în suprafață utilă de 4,4 mp., hol în suprafață utilă de 4,8 mp. și bucătărie în suprafață utilă de 11,4 mp., suprafața utilă de 40,7 mp. balcon în suprafață de 3,1 mp., suprafața totală de 43,8 mp. și suprafața construită de 54 mp., împreună cu cota indiviză de 4,78% din părțile și dependințele commune al imobilului și dreptul de proprietate asupra terenului afferent apartamentului in suprafata indiviză de 39,86 mp. către d-na Vâjeu Adriana, în calitate de titular al contractului de închiriere nr. nr.6721/29/02.07.2018.

Art.2. (1)- Vânzarea locuinței identificate la art.1 se va face cu plata în rate lunare, inclusiv dobânda aferentă, cu achitarea la data încheierii contractului de vanzare-cumpărare în formă autentică, a unui avans de 15% din valoarea de vânzare si comisionaul de 1%.

(2) – Ratele lunare cuprind o dobândă anuală care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României, adică 6,50% la care se adaugă două puncte procentuale, rezultâmd o dobândă de 8,50% care se aplică la valoarea rămasă de achitat.

Art.3.- Prețul vânzării apartamentului este de 169.662,85 lei la care se adaugă comisionul de 1% în valoare de 1.696,63 lei, rezultând o valoare finală de 171.359,48 (la care nu se aplică TVA), conform fișei de calcul, Anexa nr.1 parte integrantă din prezenta.Prețul prevăzut în Anexa nr.1 este valabil până la data de 31.05.2026.

Art.4.- Cumpărătorul va achita prețul locuinței după cum urmeaza:

- Avans de 15% în sumă de 25.449,43 lei, se va achita la semnarea contractului;
- Comision de 1% în valoare de 1.696,63 lei, se va achita la semnarea contractului;

- Diferența de preț, în sumă de 144.213,42 se va achita în rate lunare, timp de 25 de ani, inclusiv dobânda aferentă.

Art.5.- Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, titularul contractului dobândește și dreptul de folosință asupra corei-părți de teren aferent acesteia, pe durata existenței construcției.

Art.6.- Se împuternisteste Primarul orașului Bușteni, prin aparatul de specialitate să încheie în fața notarului public, contractul de vânzare-cumpărare în forma autentică.

Art.7.- Toate cheltuielile si taxele ocazionate cu incheierea contractului de vanzare-cumparare in forma autentica, vor respectiv: cadastru, certificate de performanta energetic si taxele notariale, vor fi suportate de cumparator.

Art.8.- In curpinsul contractelor de vanzare-cumparare urmează a se introduce urmatoarea clauza: Cumpărătorul își asumă plata cotei legale de TVA de 21%, în momentul în care rămâne definitivă o hotărâre judecătorească.

Art.9.- Prevederile prezentei hotarari vor fi aduse la indeplinire de Primarul orasului Busteni, prin aparatul de specialitate, iar Comp.Administratiei publice locale o va difuza:

- Primarului oraș Bușteni;
- Instituției Prefectului Județ Prahova;
- Comp.Spatiu Locativ;
- D-nei Vâjeu Adriana;
- Serv.Economic;

și se va publica pe site-ul oficial al instituției.

INITIATOR
PRIMAR,
Florescu Alexandru Emil

[redacted]

j
Bușteni, 08.05.2026
Nr. 106

Anexa nr. 1 la HCL nr. .....

FIȘĂ DE CALCUL VÂNZARE LOCUINȚĂ ANL

Titular contract: **VÂJEU ADRIANA**

Adresă apartament: str. Nestor Ureche, nr. 60, ap.12

Pași	Elemente componente pentru calcul	Formulă calcul	Valoare calcul -lei-
0	1	2	3
1	Data receptiei imobilului	-	feb. 2017
2	Valoare investiție imobil= Vii	-	2.482.806,77
3	Suprafața construită desfășurată imobil = Scdi (mp)	-	1.273,00
4	Suprafața construită desfășurată (mp) locuință (se determină de către U.A.T. În baza măsurătorilor cadastrale)=Scdl	-	63,08
5	Valoarea de investiție locuință=Vil	Vil=(Vii/Scdi)*Scdl	123.028,63
6	Contravaloare sume rezultate din cuantumul chirie reprezentând recuperarea investiției virată către ANL (Vilr), conform prevederilor art.8 alin (13) din legea 152/1998, republicată cu modificările și completările ulterioare= Vilr	-	12.008,36
7	Valoarea de investiție diminuată cu recuperarea investiției virată către ANL = Vild	Vild=Vil-Vilr	111.020,28
8	Rata inflației pentru perioada cuprinsă între data punerii în funcțiune și data vânzării locuinței în baza indicelui anual al prețurilor de consum=Ri	Ri=IPCtotal-100	79,79
9	Valoarea de investiție actualizată cu rata infației =V1	V1=(Vild*Ri)/100+Vild	199.603,36
10	Valoarea de investiție ponderată cu coeficientul Cp prevăzut la art.10 alin. 2 lit. d1 din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare =V2	V2=V1*Cp (Cp=0,85)	169.662,85
11	Comision (C) de până la 1% din valoarea de vânzare calculată a locuinței prevăzut la art.10, alin. (2), lit. d) din Legea 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare	C=V2*1%	1.696,63
12	Valoarea finală de vânzare = Vvl	Vvl=V2+C	171.359,48

ROMÂNIA
PRIMĂRIA ORAŞ BUŞTENI
JUDEŢUL PRAHOVA
B-dulLibertăţii nr. 91, Tel: +40/244/322005, Fax: +40/244/320752
http://www.orasul-busteni.ro; e-mail: uatobusteni@gmail.com

Nr. 7376/06.09.2026

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea unei locuinţei situată în Buşteni, str. Nestor Ureche, nr.60, bl. ANL, Ap.12, bloc finanţat şi construit prin Agenţia Naţională pentru Locuinţe

Văzând prevederile Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi prevederile Hotărârii Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, cu modificările şi completările ulterioare;

Având în vedere prevederile HCL nr. 70/30.10.2025 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuinţelor construite pentru tineri prin Agenţia Naţională pentru Locuinţe situate pe raza oraşului Buşteni, prin care s-a aprobat Regulamentul de vânzare a locuinţelor de tip A.N.L. situate pe raza oraşului Buşteni, aflate în administrarea U.A.T. oraş Buşteni, vânzarea locuinţelor se realizează conform prevederilor Legii nr. 152/1998 republicată şi actualizată privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe şi în conformitate cu prevederile H.G. nr. 962/2001, cu modificările şi completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe.

Având în vedere solicitarea de cumpărare a apartamentului nr. 12 situat în Buşteni, str. Nestor Ureche, nr.60, jud. Prahova, din bloc construit în oraşul Buşteni prin Agenţia Naţională pentru Locuinţe, formulată de dna. Vâjeu Adriana , titular al contractului de închiriere nr. 6721/29 din 02.07.2019, vă prezint următorul proiect de hotărâre.

PRIMAR,
Jr. Florescu Alexandru Emil

[redacted]

"Înconformitate cu prev.Regulamentului (UE) nr.679/2016, privindprotecţiapersoanelorfizice înceeaceprivesteprelucrareadatelor cu caracter personal şiprivind libera circulaţieaacestor date, PrimăriaoraşBuşteni, încalitate de operator de date, prelucrează datelepersonale cu respectareacerinţelor legaleşiîncondiţii care săasigureconfidenţialitatea, securitateaşirespectareadrepturilorpersonalevizate"

ROMÂNIA
PRIMĂRIA ORAŞ BUŞTENI
JUDEŢUL PRAHOVA
B-dulLibertăţii nr. 91, Tel: +40/244/322005, Fax: +40/244/320752
http://www.orasul-busteni.ro; e-mail: uatobusteni@gmail.com

Nr. 7404/06.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea unei locuinţei situată în Buşteni, str. Nestor Ureche, nr.60, bl. ANL, Ap.12, bloc finanţat şi construit prin Agenţia Naţională pentru Locuinţe

Având în vedere referatul de aprobare nr. 5851/06.04.2026, precum şi prevederile HCL nr. 70/30.10.2025 privind aprobarea Regulamentului de vânzare a locuinţelor construite pentru tineri prin Agenţia Naţională pentru Locuinţe situate pe raza oraşului Buşteni, prin care s-a aprobat Regulamentul de vânzare a locuinţelor de tip A.N.L. situate pe raza oraşului Buşteni, aflate în administrarea U.A.T. oraş Buşteni, vânzarea locuinţelor se realizează conform prevederilor Legii nr. 152/1998 republicată şi actualizată privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe şi în conformitate cu prevederile H.G. nr. 962/2001, cu modificările şi completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, şi în conformitate cu prevederile H.G. nr. 962/2001, cu modificările şi completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe. Tranzacţia menţionată va face obiectul Contractului de vânzare, conform modelului cadru prevăzut de Anexa 1 şiAnexa 2 la regulament.

La art. 10 alin. (1) şi (141) din Legea nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, se stipulează: "(1) Locuinţele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite şi destinate în mod exclusive închirierii tinerilor specialişti din învăţământ sau sănătate, repartizate în condiţiile art. 8 alin. (3), după caz, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum 6 ani consecutivi de la data încheierii primului contract de închiriere, către acelaşi titular şi/sau către persoana în beneficial căreia s-a continuat închirierea în condiţiile legii, fără ca vânzarea să fie condiţionată de vârsta solicitantului.

Prin Regulamentul de vânzare a locuinţelor de tip A.N.L. situate pe raza oraşului Buşteni, aprobat prin HCL nr. 70/30.10.2025 conform art. 9 se stipulează: "Locuinţele pentru tineri, destinate închirierii, repartizate în condiţiile art. 8, alin. (3), din Legea nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, republicată, cu modificările şi completările ulterioare se vând solicitanţilor care îndeplinesc la data exercitării opţiunii de cumpărare următoarele condiţii obligatorii:

* titularul contractului de închiriere, precum şi Soţul/soţia acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuinţe pentru tineri destinate închirierii;

* titularul contractului de închiriere şi membrii familiei acestuia - soţ/soţie, copii şi/sau alte personae aflate în întreţinerea acestuia - să nu deţină o altă locuinţă în proprietate, inclusive casă de vacanţă, cu excepţia cotelor-părţi dintr-o locuinţă, dobândite în condiţiile legii, dacă acestea nu depăşesc suprafaţa utilă de 37 mp, Suprafaţă utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificărileşicompletărileulterioare;

* titularul contractului de închiriere şi membrii familiei acestuia – soţ/soţie, copii şi/sau alte personae aflate în întreţinerea acestuia - să nu deţină la data încheierii contractului de Vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilorLegii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinţe proprietate personală, republicată. La data încheierii contractului de vânzare se anulează orice procedură prealabilă pentru obţinerea unui teren în condiţiile prevăzute de Legea nr. 15/2003, republicată.

* la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinţei, realizat în ultimele 12 luni, să nu depăşească cu 100% salariul mediu net pe economie."

În acord cu cele de mai sus, prin adresa nr. 3851/05.03.2026 — dna. Vâjeu Adriana, chiriaş conform Contractului de închiriere nr. 6721/29 din 02.07.2018, având ca obiect închirierea apartamentului nr. 12,

"Înconformitate cu prev.Regulamentului (UE) nr.679/2016, privindprotecţiapersoanelorfizice înceeaceprivesteprelucrareadatelor cu caracter personal şiprivind libera circulaţieaacestor date, PrimăriaoraşBuşteni, încalitate de operator de date, prelucrează datelepersonale cu respectareacerinţelor legaleşiîncondiţii care săasigureconfidenţialitatea, securitateaşirespectareadrepturilorpersonalevizate"

ROMÂNIA
PRIMĂRIA ORAȘ BUȘTENI
JUDEȚUL PRAHOVA
B-dulLibertății nr. 91, Tel: +40/244/322005, Fax: +40/244/320752
http://www.orasul-busteni.ro; e-mail: uatobusteni@gmail.com

situat în Bușteni, str. Nestor Ureche, nr. 60, județ Prahova, înscris în Cartea Funciară nr. 24744 Bușteni, având număr cadastral 24744-C1-U12; a formulat cerere de cumpărare a imobilului mai sus menționat.

Prețul de vânzare a fost calculat conform prevederilor art. 25 din Regulamentul de vânzare a locuințelor construite pentru tineri prin Agenția Națională pentru Locuințe și anexei nr.23 la Hotărârea nr. 962/2001 privind Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare.

Cheltuielile ocazionate cu întocmirea documentației cadastrale, certificatului de performanță energetic și încheierea contractului de vânzare-cumpărare vor fi recuperate de la cumpărători.

Având în vederea cererea formulată și documentele anexate, solicitantul îndeplinește condițiile cerute de lege, pe cale de consecință, propunem să aprobați:

- vânzarea apartamentului nr. 12, situat în orașul Bușteni, str. Nestor Ureche, nr. 60, județ Prahova, înscris în Cartea Funciară nr. 24744 Bușteni, având număr cadastral 24744-C1-U12 către dna. Vâjeu Adriana având componența locativă descrisă potrivit releveului, apartament pe care îl deține și în prezent, conform contractului de închiriere nr. 6721/29 din 02.07.2018
- prețul vânzării apartamentului este de 169.662,85 lei la care se adaugă comisionul de 1% în valoare de 1.696,63 lei conform fișei de calcul, anexa nr.1, prețul fiind valabil până la data de 31.05.2026.
- plata se va face astfel: la semnarea contractului se va achita comisionul de 1% în valoare de 1.696,63 lei și avans de 15% , adică suma de 25.449,43 lei. Diferența de preț, în sumă de 144.213,42 lei se va achita în rate lunare, timp de 25 de ani, cu o dobândă egală cu rata dobânzii de referință stabilită de BNR în valoare de 6,5% la care se adaugă 2 puncte procentuale, dobânda rezultată fiind de 8,5%. Această dobândă este aplicabilă la valoarea totală rămasă de achitat și nu se modifică pe toată durata contractului, cu începere de la data încheierii contractului și până la plata integral a prețului. Plata ratelor se va face până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni.

Menționez că prețul de vânzare al apartamentului care face obiectul acestui proiect de hotărâre este fără TVA conform art. 292 alin. (2) lit.f) din Codul Fiscal, aspect ce reiese și din adresa nr. 48601992026/26.02.2026 primită de la ANAF – Administrația Județeană a Finanțelor Publice Prahova înregistrată la Primăria Bușteni cu nr. 3381/26.02.2026, iar acesta va fi aprobat împreună cu amendamentul "Cumpărătorul/Cumpărătorii se obligă ca în cazul în care o autoritate publică cu atribuții de control stabilește printr -un act de control obligația aplicării TVA la prețul prevăzut în contract, urmată de o hotărâre judecătorească definitivă, să achite cota de TVA prevăzută de legislația în vigoare la data autentificării prezentului act."

Vă aduc la cunoștință faptul că, în cazul în care proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței situată în Bușteni, str. Nestor Ureche, nr.60, bl. ANL, Ap.12, bloc finanțat și construit prin Agenția Națională pentru Locuințe nu va fi aprobat în ședința extraordinară a Consiliului Local Bușteni din data de 12.06.2026, prețul de vânzare al apartamentului va fi indexat cu noua rată de inflație ce va fi publicată de Institutul Național de Statistică după data de 15.05.2026.

Prin urmare, supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre privind vânzarea locuinței din blocul finanțat și construit în orașul Bușteni prin Agenția Națională pentru Locuințe, situat în Bușteni, str. Nestor Ureche, nr.60, ap.12, jud. Prahova.

Întocmit,
Compartiment Spațiu Locativ și Concesiuni
Insp. Georgescu Mihaela

Avizat,
Compartiment juridic
Jr. Mihăilă Mihaela

"Înconformitate cu prev.Regulamentului (UE) nr.679/2016, privindprotecțiapersoanelorfiziceînceeaceprivesteprelucrareadatelor cu caracter personal șiprivind libera circulațieaacestor date, PrimăriaoraşBușteni, încalitate de operator de date, prelucrează datelepersonale cu respectareacerințelor legaleșiîncondiții care săasigureconfidențialitatea, securitateașirespectareadrepturilorpersonalevizate"