ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
ORAŞUL CĂLAN
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 107 / 2026

HOTĂRÂREA NR. ____/2026
cu privire la aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor din Fondul locativ de stat din orașul Călan și a locuințelor din domeniul privat al orașului Călan

Consiliul local al orașului Călan, întrunit legal în ședința ordinară din data de ____/2026;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre nr.__/2026 cu privire la aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor din Fondul locativ de stat din orașul Călan și a locuințelor din domeniul privat al orașului Călan, inițiat de Primarul orașului Călan,

Având în vedere referatul de aprobare nr.107/28/09.11.2026 al primarului orașului Călan, raportul de specialitate nr.__/29/2026 al Compartimentului Impozite, Taxe Locale, Fond Locativ din cadrul Primăriei orașului Călan, precum și avizul favorabil nr.__/58/2026 al Comisiei de specialitate a Consiliului local al orașului Călan pentru buget, finanțe, programe de dezvoltare economico-socială, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat al Consiliului local Călan și avizul favorabil nr.__/59/2026 al Comisiei de specialitate a Consiliului local Călan pentru probleme de administrație publică locală, juridice, apărarea ordinii și liniștii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului, educație, învățământ, sănătate, familie, protecție socială, culte, cultură, activități sportive și de agrement;

Ținând cont de prevederile:

- art.1 alin.(1), art.10, art.11, art.12, art.15 și art.16 din Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe şi spații cu altă destinație construite din fondurile statului şi din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art.5 alin.(2) și art.21 din Decretului-Lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2 lit. a) și b) din Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 1650 - 1652, art.1730, art.1755, art.1828 alin.(2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 354, art. 355, art. 363 și art. 364 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, republicată, cu modificările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin.(1) și alin. (2) lit. d) coroborat cu alin. (7) lit. q), art. 139 și art. 196 alin. (1), lit. a), din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art.1. Se aprobă Regulamentul de vânzare a locuințelor din Fondul locativ de stat din orașul Călan și a locuințelor din domeniul privat al orașului Călan, cuprins în anexa la prezenta hotărâre.

Art.2. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Tribunalul Hunedoara, Secția Contencios Administrativ și Fiscal, în termenele și în condițiile prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică Prefectului Județului Hunedoara, Primarului orașului Călan, Compartimentului Impozite, Taxe Locale, Fond Locativ din cadrul Primăriei orașului Călan, și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului local al orașului Călan și prin publicare în Monitorul Oficial Local de pe pagina de internet a Primăriei orașului Călan.

Călan,
09.11.2026

Inițiator,
Primarul orașului Călan
Adrian Filip Iovănesc

ROMÂNIA * JUDEȚUL HUNEDOARA ORAȘ CĂLAN * PRIMAR

Avizează pentru legalitate,
Secretarul general al orașului Călan,
Stelian Ioan Vulpe

Cvorum necesar: majoritate simplă.
Sistem de vot: deschis.

ROMÂNIA
JUDEŢUL HUNEDOARA
ORAŞUL CĂLAN
CONSILIUL LOCAL

ANEXA
la proiectul de hotărâre nr. 107/2026

REGULAMENT
privind vânzarea locuințelor din Fondul locativ de stat din orașul Călan și a locuințelor din domeniul privat al orașului Călan

CAPITOLUL I
Dispoziţii generale, legislaţia în domeniu

Art.1. Prezentul Regulament are ca scop stabilirea cadrului general, a principiilor și a procedurii privind vânzarea locuințelor din Fondul locativ de stat din orașul Călan, în baza Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe şi spații cu altă destinație construite din fondurile statului şi din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare, precum și a locuințelor din domeniul privat al orașului Călan, în favoarea chiriașilor care, la data vânzării, dețin locuința în baza unui contract de închiriere valabil încheiat, sau, după caz, a moștenitorilor acestora.

Art.2. (1) Baza legală pentru stabilirea cadrului general, a principiilor procedurii privind vânzarea locuințelor din Fondul locativ de stat din orașul Călan, precum și a locuințelor din domeniul privat al orașului Călan, o reprezintă:
- Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe şi spații cu altă destinație construite din fondurile statului şi din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 227/2015- privind Codul fiscală.

(2) Orice prevedere legală apărută ulterior, prin modificările și completările cadrului legislativ actual, se consideră de drept parte a acestui regulament.

CAPITOLUL II
Termeni şi expresii

Art.3. În înțelesul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarea semnificație:

a) **solicitant**: persoană fizică, titular a unui contract de închiriere;

b) **locuinţă**: suprafața locativă compusă din una sau mai multe camere, cu dependințe, inclusiv spațiile comune (poduri, pivnițe, magazii, casa scării) așa cum a fost determinată prin construcție;

c) **clădire**: ansamblu de spații cu funcțiuni precizate, delimitat de elementele de construcție care alcătuiesc anvelopa clădirii, inclusiv sistemele tehnice aferente acesteia, în care energia este utilizată pentru reglarea climatului interior;

d) **teren aferent**: terenul pe care este amplasată construcția, reprezintă cota indiviză de teren calculată din amprenta la sol a construcției;

e) **contract de închiriere**: document încheiat în formă scrisă prin care autoritatea publică locală, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numită locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie;

f) **tineri căsătoriţi**: nici unul dintre soți nu a depășit vârsta de 30 de ani la data exprimării opțiunii de cumpărare;

g) **cumpărător**: persoana care la data vânzării deține contract de închiriere valabil încheiat și îndeplinește condițiile de eligibilitate;

h) **vânzarea**: procesul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească;

i) **contract de vânzare-cumpărare**: documentul încheiat în formă autentică prin care vânzătorul transmite, sau se obligă să transmită proprietatea unui bun, iar cealaltă parte (cumpărătorul) se obligă să plătească, în schimb, un preț;

j) **avans**: suma de bani, acordată cu anticipație de către o persoană pentru procurarea unui bun;

k) **rata lunară**: sumă de bani achitată eșalonat în tranșe;

l) **dobânda**: suma de bani care se stabilește/plătește (în procente) pentru suma rămasă de achitat din prețul imobilul cumpărat cu plata în rate;

m) **raport de evaluare**: documentație tehnico - economică întocmită de un expert evaluator imobiliar, autorizat ANEVAR, prin care se stabilește valoarea locuinței în vederea vânzării

n) **grafic de rambursare**: anexă la contractul de vânzare care cuprinde ratele lunare de plată a bunului;

o) **certificat de performanță energetică a clădirii**: document elaborat conform metodologiei de calcul al performanței energetice a unei clădiri sau a unei unități locative dintr-o clădire prin care este indicată performanța energetică a unei clădiri sau a unei unități de clădire și care cuprinde date cu privire la consumurile de energie primară și finală, inclusiv din surse generabile de energie.

CAPITOLUL III
Imobilele ce pot face obiectul prezentului Regulament

Art.4. Fac obiectul vânzării directe următoarele categorii de locuințe:

a) Locuințele convenabile construite din fondurile statului român, prevăzute în Decretul-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare, și Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe şi spații cu altă destinație construite din fondurile statului şi din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care fac obiectul unui contract de închiriere valabil încheiat.

b) Locuințele convenabile din domeniul privat al orașului Călan, care fac obiectul unui contract de închiriere valabil încheiat.

Art.5. (1) Locuințele prevăzute la art. 4 se pot vinde cu plata integrală a prețului sau cu plata în rate lunare, eșalonate pe baza unui grafic de rambursare întocmit de către Compartimentul Impozite, Taxe Locale, Fond Locativ.

(2) Locuințele ocupate de chiriași se pot vinde acestora sau membrilor familiei care sunt înscriși în contractul de închiriere (în caz de deces a titularului contractului), cu respectarea dreptului de preempțiune, cu plata integrală sau în rate a prețului.

CAPITOLUL IV
Procedura de vânzare directă cu respectarea dreptului de preempțiune a locuințelor din Fondul locativ de stat din orașul Călan, în condițiile Legii nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare

Art.6. (1) Vânzarea directă a locuințelor, în condițiile privind vânzarea de locuințe şi spații cu altă destinație construite din fondurile statului şi din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, se poate face către cetățenii români cu domiciliul în orașului Călan, care au calitatea de chiriași, și care îndeplinesc condițiile de eligibilitate, menționate in legislația de specialitate amintită mai sus.

(2) În vederea cumpărării locuinței închiriate, titularii contractelor de închiriere vor depune următoarele documente:

a) Cerere de cumpărare;

b) Contractul de închiriere valabil încheiat, care să ateste calitatea de chiriaș, la data formulării cererii;

c) Copii de pe actele de identitate și actele de stare civilă, sau sentința de divorț, după caz, a tuturor membrilor familiei care figurează în fișa locativă a contractului de închiriere (se vor prezenta și originalele pentru conformitate cu originalul);

d) Declarație notarială din care să rezulte că titularul, împreună cu soţul/soţia şi ceilalţi membrii majori din familia acestuia nu deţin în proprietate o locuinţă, nu au înstrăinat o locuinţă după data de 1 ianuarie 1990, nu au beneficiat şi/sau nu beneficiază de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe, nu deţin, în calitate de chiriaş, o altă locuinţă din fondul locativ de stat, proprietate a unităţii administrativ-teritoriale sau a unităţii în care îşi desfăşoară activitatea atât în oraşul Călan, cât şi, după caz, în localitatea din afara oraşului Călan unde îşi desfăşoară activitatea titularul cererii de locuinţă;

e) Adeverință eliberată de către Asociația de proprietari din care să reiasă că chiriașul nu are restanțe la plata taxelor comune;

f) Dovada veniturilor familiei (adeverință de salariu, cupon pensie, indemnizație, etc);

g) Carte de identitate și dovada veniturilor pentru persoana desemnată ca girant, în cazul achitării prețului locuinței în rate lunare.

(3) La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare titularii contractelor de închiriere vor face dovada achitării prețului locuinței, respectiv a avansului, în cazul vânzării cu plata în rate.

(4) Taxele pentru înscrierea dreptului de proprietate în Cartea funciară cad în totalitate în sarcina cumpărătorului.

Art.7. Modalitatea de achiziționare a locuințelor în condițiile Legii nr. 85/1992, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare:

(1) Solicitanții pot opta pentru cumpărarea:

a) cu plata integrală a prețului în termen de 60 de zile de la data primirii notificării privind aprobarea prin HCL de însușire a raportului de evaluare, respectiv de aprobare a vânzării.

b) în rate lunare egale, eșalonate pe baza unui grafic de rambursare întocmit de Compartimentul Impozite, Taxe Locale, Fond Locativ din cadrul instituției, în termen de 60 de zile de la data comunicării HCL de însușire a raportului de evaluare, respectiv de aprobare a vânzării;

(2) În cazul vânzării locuinței cu plata în rate, până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare se va achita de către cumpărător un avans de minimum 10% din prețul de vânzare al locuinței, comisionul de administrare de 1,5% din prețul se vânzare și contravaloarea raportului de evaluare.

(3) Diferența dintre prețul de vânzare al locuinței și avansul prevăzut, va fi achitată în rate lunare egale, eșalonate pe o perioadă de maximum 25 de ani, în funcție de opțiunea cumpărătorului, cu o dobândă anuală de 4%, calculată de către Compartimentul Impozite, Taxe Locale, Fond Locativ.

(4) Pentru tinerii în vârstă de până la 30 de ani, avansul va fi de minim 10 % din prețul de vânzare al locuinței, iar dobânda anuală de 2%. Comisionul de administrare va fi de 1,5 % calculat la prețul de vânzare. Prevederile referitoare la tinerii în vârstă de până la 30 de ani se aplică și familiei în care unul din soți are vârsta de până la 30 de ani.

(5) De prevederile alin. (4) beneficiază și persoanele cu handicap, persoanele cu invaliditate de gr. I și II, precum și familiile care au în componența lor astfel de persoane.

(6) O dată cu locuința se transmite cumpărătorului acesteia și dreptul de folosință asupra terenului aferent, pe durata existenței construcției.

(7) Ratele lunare se vor achita începând cu data de întâi a lunii următoare încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență. Pentru neplata ratelor la termenul prevăzut, se vor calcula penalități de întârziere de 8% pe an asupra acestor rate.

(8) Neplata la scadență a (6) șase rate atrage după sine executarea silită a cumpărătorului și evacuarea acestuia. Executarea silită se va face în baza Contractului de vânzare-cumpărare care are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu, în condițiile legii.

(9) Plata anticipată a ratelor lunare egale, nu generează recalcularea dobânzii sau reeșalonarea ratelor.

Art.8. Prețul de vânzare al locuinței se stabilește de un evaluator imobiliar autorizat ANEVAR în baza raportului de evaluare care va fi aprobat prin hotărâre a Consiliului local al orașului Călan.

Art.9. Dreptul de proprietate se va transfera la cumpărător la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, după achitarea prețului/avansului și a comisionului de vânzare.

Art.10. În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, se va înscrie în cartea funciară dreptul de ipotecă legală în favoarea orașului Călan, asupra imobilului dobândit, ipotecă ce va putea fi radiată după achitarea integrală a prețului de vânzare.

Art.11. Din momentul transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile asupra imobilului trec asupra cumpărătorului.

Art.12. Contractul de vânzare-cumpărare și procesul-verbal de predare-primire a imobilului dovedesc dreptul de proprietate asupra locuinței cumpărate în condițiile Legii nr. 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și constituie titlu de proprietate.

Art.13. Modelul contractului de vânzare-cumpărare și procesul-verbal de predare-primire a locuinței, cu plata în rate și plata integrală, sunt prevăzute în anexele nr.1 și nr.2 la prezentul Regulament.

CAPITOLUL V
Procedura de vânzare directă cu respectarea dreptului de preempțiune a locuințelor din domeniul privat al orașului Călan

Art.14. Vânzarea directă a locuințelor aflate în domeniul privat al orașului Călan se poate face către cetățenii români cu domiciliul în orașul Călan, care au calitatea de chiriași și care îndeplinesc condițiile de eligibilitate, menționate în legislația de specialitate amintită mai sus, cu respectarea dreptului de preempțiune.

Art.15. (1) În vederea cumpărării locuinței închiriate, titularii contractelor de închiriere vor depune următoarele documente:

a) Cerere de cumpărare;

b) Contractul de închiriere valabil încheiat, care să ateste calitatea de chiriaș, la data formulării cererii;

c) Copii de pe actele de identitate și actele de stare civilă/divorț după caz, a tuturor membrilor familiei care figurează în fișa locativă a contractului de închiriere (se vor prezenta și originalele pentru conformitate cu originalul);

d) Declaraţie notarială din care să rezulte că titularul, împreună cu soţul/soţia şi ceilalţi membrii majori din familia acestuia, nu deţin în proprietate o locuinţă, nu au înstrăinat o locuinţă după data de 1 ianuarie 1990, nu au beneficiat şi/sau nu beneficiază de sprijinul statului în credite şi execuţie pentru realizarea unei locuinţe, nu deţin, în calitate de chiriaş, o altă locuinţă din fondul locativ de stat, proprietate a unității administrativ-teritoriale sau a unităţii în care îşi desfăşoară activitatea atât în oraşul Călan, cât şi, după caz,în localitatea din afara oraşului Călan unde îşi desfăşoară activitatea titularul cererii de locuinţă;

e) Adeverință eliberată de către Asociația de proprietari din care să reiasă că chiriașul nu are restanțe la plata taxelor comune;

f) Dovada veniturilor familiei (adeverință de salariu, cupon pensie, indemnizație, etc.);

g) Carte de identitate și dovada veniturilor pentru persoana desemnată ca girant, în cazul achitării prețului locuinței în rate lunare.

(2) La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare titularii contractelor de închiriere vor face dovada achitării prețului imobilului/locuinței, respectiv a avansului, în cazul vânzării cu plata în rate, precum și a comisionului de administrare.

(3) Taxele notariale privind încheierea contractului de vânzare-cumpărare, precum și cele pentru înscrierea dreptului de proprietate în Cartea funciară cad în totalitate în sarcina cumpărătorului.

(4) Conform prevederilor Legii nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, vânzătorul va pune la dispoziția cumpărătorului o copie după Certificatul de performanță energetică, anterior perfectării contractului. La data încheierii Contractului de vânzare cumpărare, proprietarul va transmite noului proprietar Certificatul de performanță energetică în original, după caz

Art.16. (1) Vânzarea locuințelor proprietate privată a orașului Călan se face în temeiul prevederilor art. 1828 alin. (2), art.1755, și art.1757 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, și ale art. 354, art. 355 și ale art. 364 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Solicitanții pot opta pentru cumpărarea locuinței:

a) cu plata integrală a prețului în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii consiliului local prin care s-a aprobat raportului de evaluare imobiliară și vânzarea locuinței.

b) în rate lunare, eșalonate pe baza unui grafic de rambursare întocmit de Compartimentul Impozite, Taxe Locale, Fond Locativ, din cadrul instituției, acceptate în mod expres, în termen de 2 luni la data comunicării hotărârii consiliului local prin care s-a aprobat raportului de evaluare imobiliară și vânzarea locuinței.

Art.17. (1) În cazul vânzării locuinței cu plata integrală a prețului, anterior încheierii contractului de vânzare, cumpărătorul trebuie să achite prețul integral al locuinței, un comision de administrare de 1% din prețul locuinței și contravaloarea raportului de evaluare.

(2) În cazul vânzării locuinței cu plata în rate, până la încheierea contractului de vânzare- cumpărare se va achita de către cumpărător un avans minim 20% din prețul de vânzare al locuinței, un comision de administrare de 1,5% din prețul de vânzare al locuinței și contravaloarea raportului de evaluare.

(3) Diferența dintre prețul de vânzare al locuinței și avansul prevăzut, va fi achitată în rate lunare eșalonate pe o perioadă de maximum 20 ani în funcție de opțiunea cumpărătorului, la care se adaugă dobânda anuală, care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României, și se aplică la valoarea rămasă de achitat. Dobânda de referință a Băncii Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

(4) Dacă terenul aferent construcției este intabulat pe numele Orașului Călan - domeniul privat, prețul final de vânzare va fi compus din valoarea locuinței la care se adaugă valoarea terenului aferent acesteia.

(5) Ratele se vor achita lunar, începând cu data de întâi a lunii următoare încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Termenul de plată al ratei este ultima zi din lună, pentru luna în curs. Cumpărătorul se obligă să achite ratele lunare la scadență.

(6) În cazul nerespectării la termenele stabilite a ratelor, cumpărătorul va plăti majorări de întârziere de 1% din cuantumul obligației neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadentă și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

(7) Plata în avans a până la 3 rate lunare egale, nu generează recalcularea dobânzii/ reeșalonarea ratelor.

(8) Pentru plata anticipată a ratelor, suma minimă trebuie să fie mai mare de trei (3) rate lunare, iar plata va diminua valoarea rămasă de plată din prețul locuinței. Compartimentul de resort va întocmi un nou Grafic de plată, prin care fie se va reduce numărul de rate, fie va fi diminuată valoarea ratei, în funcție de opțiunea cumpărătorului.

(9) În vederea efectuării plății anticipate, cumpărătorul va depune o cerere de plată anticipată, anterior efectuării plății, în vederea aprobării de către Serviciul financiar. Cererea va cuprinde suma care se plătește cu anticipație și opțiunea de întocmire a noului grafic de plăți a ratelor.

(10) În cazul neachitării prețului/avansului de către cumpărător, a comisionului de administrare cuvenit și a contravalorii raportului de evaluare, în termen de 2 luni de la data comunicării prețului de vânzare, se va proceda la încetarea aplicabilității hotărârii de vânzare.

(11) Neplata la scadență a 6 rate lunare atrage după sine executarea silită a cumpărătorului și evacuarea acestuia. Executarea silită se va face în baza Contractului de vânzare-cumpărare care constituie titlu executoriu, în condițiile legii. Sumele deja achitate cu titlu de rate se vor reține de către vânzător, în compensație echitabilă pentru folosirea bunului de către cumpărător, în cuantum echivalent cu chiria cuvenită pentru perioada în care a folosit locuința.

Art.18. Prețul de vânzare al locuinței va fi stabilit de un evaluator atestat ANEVAR în baza raportului de evaluare care va fi aprobat de Consiliul Local al orașului Călan. Contravaloarea raportului de evaluare va fi achitată de către UAT Călan, iar ulterior, beneficiarul contractului de închiriere va rambursa către UAT prețul raportului de evaluare.

Art.19. Dreptul de proprietate se va transfera de la orașul Călan la cumpărător, la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare.

Art.20. În cazul vânzării locuințelor cu plata în rate, asupra imobilului dobândit se va înscrie în cartea funciară dreptul de ipotecă legală în favoarea orașului Călan, ipotecă ce va fi radiată după achitarea integrală a prețului de vânzare.

Art.21. Din momentul transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile asupra imobilului trec asupra cumpărătorului.

Art.22. La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public, titularii contractelor de închiriere vor prezenta următoarele documente:

a) Actele de stare civilă (acte de identitate, certificat de căsătorie sau sentință de divorț, dacă este cazul);
b) Certificat de atestare fiscală eliberat de autoritatea locală privind obligațiile față de bugetul local;
c) Dovada achitării prețului locuinței, respectiv a avansului și graficul de rambursare, în cazul vânzării cu plata în rate;
d) Facturile de utilități, împreună cu dovada achitării acestora;
e) Adeverința de la asociația de proprietari privind plata la zi a taxelor comune;

Art.23. Contractul de vânzare-cumpărare încheiat de către notarul public și procesul-verbal de predare-primire a imobilului constituie titlu de proprietate, făcând dovada dreptul de proprietate asupra locuinței cumpărate în temeiul prevederilor art.1828 alin. (2) din Codul civil, și art. 354, art. 355 și ale art. 364 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.24. Modelul contractului de vânzare-cumpărare a locuințelor este cel întocmit de notarul public, iar procesul-verbal de predare-primire a locuinței cu plata în rate și plata integrală este cel prevăzute în Anexa nr. 3 la prezentul Regulament.

CAPITOLUL VI
Dispoziții finale și tranzitorii

Art.25. (1) Cererile și actele necesare achiziționării locuințelor se depun la Registratura Primăriei orașului Călan, str. Gării, nr. 1, jud. Hunedoara, urmând ca acestea să fie repartizate către Compartimentul Impozite, Taxe Locale, Fond Locativ.

(2) Cererile vor fi analizate de către Compartimentul Impozite, Taxe Locale, Fond Locativ.

(3) Orice comunicare, solicitare, informare în legătură cu procedura de vânzare a locuințelor aparținând domeniului privat al orașului Călan se va transmite de către solicitanți/cumpărători sub forma de document scris. Orice document scris trebuie înregistrat la Registratura Primăriei orașului Călan, str. Gării, nr. 1, jud. Hunedoara.

(4) Compartimentul Impozite, Taxe Locale, Fond Locativ va analiza solicitările de vânzare a locuințelor în sensul verificării dacă sunt depuse toate documentele și dacă sunt îndeplinite toate condițiile prevăzute în prezentul Regulament pentru cumpărarea locuinței, respectiv de a proceda la evaluarea prețului locuinței.

Art.26. Vânzarea locuințelor se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Călan, având la bază raportul de evaluare întocmit de un evaluator atestat ANEVAR care stabilește prețul de vânzare, în conformitate cu legislația în vigoare.

Art.27. Plata prețului locuinței, a ratelor lunare și a comisionului datorat se face prin virament bancar sau la casieria unității.

Art.28. Sumele obținute din vânzarea locuințelor proprietate privată a orașului Călan se fac venit la bugetul local și se virează în contul R041TREZ36721390207XXXXX deschis la Trezoreria Hunedoara, CIF 5742434 .

Art.29. Pentru calcularea și recuperarea sumelor datorate și neachitate rate lunare și dobânzi aferente, orașul Călan, prin Serviciului Financiar, va proceda la inițierea măsurilor de executare silită.

Art.30. Locuința dobândită prin cumpărare se declară la organul fiscal local în vederea impunerii, în termen de 30 de zile de la data dobândirii, respectiv dat încheierii contractului de vânzare cumpărare.

Art.31. Prezentul Regulament se aprobă și se modifică/se completează prin hotărâre a Consiliului local al orașului Călan ori de câte ori legislația va suferi modificări.

Călan,
09.11.2026

.....

Inițiator,
Primarul orașului Călan
Adrian Filip Iovănesc

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA ORAȘ CĂLAN
PRIMAR

Avizează pentru legalitate,
Secretarul general al orașului Călan,
Stelian Ioan Vulpe

Anexa nr. 1
la Regulament

MODEL - CADRU CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
a locuinţelor din Fondul locativ de stat din oraşul Călan, cu plata în rate

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE CU PLATA ÎN RATE
Nr..... din data de .....

CAP.I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

Între UAT oraşul Călan, cu sediul în Călan, str. Gării, nr. 1 reprezentată prin primar ....., în calitate de vânzător, pe de o parte,
şi ..... CNP.....domiciliat(ă) în Călan, str. ..... nr. ..... etajul ..... scara ..... apartamentul ..... judeţul..... posesor(oare) al cărţii de identitate seria ..... nr. ..... eliberată de SPCLEP Călan în data de ..... pe de altă parte, în baza Decretului-lege nr. 61/1990 şi a Legii nr.85/1992, ca urmare a aprobării cererii nr. ..... din ..... prin Hotărârea Consiliului Local nr. ... din data de ..... intervenit următorul contract:

CAP.II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Vânzătorul vinde şi ..... cumpără locuinţa situată în ..... str. ..... nr. .... blocul .... scara .... etajul ...., conform schiţei de plan ce face parte integrantă din prezentul contract.

Locuinţa ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. ..... din data de ....., contract ce încetează de drept de la data de 1 (întâi) a lunii următoare încheierii prezentului contract şi este compusă din ..... camere de locuit şi dependinţe, cu o suprafaţă utilă de ..... m^2., precum şi cota indiviză de .....% din suprafaţa de folosinţă comună a imobilului.

Se atribuie cumpărătorului în folosinţă, pe durata existenţei construcţiei, terenul aferent locuinţei în suprafaţă de ..... m^2 respectiv cota indiviză de .....% din teren potrivit CF Nr.....

CAP.III. PREŢUL LOCUINŢEI ŞI MODALITATEA DE PLATĂ

Preţul locuinţei, stabilit prin Raportul de avaluare imobiliară, anexat la prezentul contract şi aprobat prin HCL nr. ..din data de . ...este de lei ....., (în litere).

Din preţul locuinţei de ..... lei s-a achitat suma de .....lei cu titlu de avans cu chitanţa nr..... din data de..... Restul de .....lei se obligă a-i achita vânzătorului în ....rate lunare (...ani) cu o dobândă anuală de ...% conform graficului de rate anexat la prezentul contract. Rata + dobânda lunară este de .....lei şi se achită la casieria unităţii sau prin virament bancar, începând cu data de .....şi până la data de.....

Rata +dobânda aferentă se achită lunar, până în ultima zi a lunii în curs. În caz de întârziere la plata ratelor se vor calcula dobânzi de 8% pe an, respective 0,67% pe lună.

Plata prin virament bancar se face în contul RO95TREZ36721390203XXXXX, deschis la Trezoreria Hunedoara.

CAP.IV. CLAUZE CONTRACTUALE

Vânzarea se face liberă de sarcini sau procese, cumpărătorul este garantat de evicţiune, conform art. 1695 Cod Civil şi se autorizează întabularea în C.F. a dreptului de proprietate astăzi transmis, în numele cumpărătorilor, ca bun comun (dacă este cazul), conform art.339 din Legea 287/2009.

Pentru garantarea achitării ratelor lunare, se va înscrie în cartea funciară dreptul de ipotecă legală asupra imobilului dobândit prin prezentul contract în favoarea vânzătorului până la concurenta sumei de..... lei.

Cumpărătorul are cunoştinţă de faptul că vânzătorul poate să ceară rezilierea de plin drept a contractului de vânzare, dacă nu au fost plătite 6 rate consecutiv, cu penalităţi aferente, procedându-se la executarea silită asupra locuinţei, prin evacuarea chiriaşului şi restituirea bunului vândut, în condiţiile legii.

Dobânda pentru ratele acordate prevăzută în prezentul contract se poate modifica în funcţie de prevederile legislative.

Cumpărătorul are obligația de a depune prezentul act la organele administrației publice locale competente în termen de 30 de zile de la data întocmirii contractului, în vederea luării în evidență și stabilirii impozitului datorat.

Drepturile şi obligaţiile părţilor prevăzute în prezentul contract se completează cu drepturile şi obligaţiile ce decurg pentru acestea din actele normative în vigoare.

CAP. V CLAUZE FINALE

Cumpărătorul declar că:
Sunt căsătorit(ă)/necăsătorit(ă), soţul/soţia.....CNP..... este / nu este angajat(ă) şi realizează / nu realizează venituri în sumă de ..... lei /lună.

Alte precizări:
Girant: Subsemnatul/a .....domiciliat/ă în ....., legitimat/ă cu CI seria...nr. ..... , CNP..... garantez solidar rambursarea ratelor stabilite în prezentul contract până la achitarea integrală a prețului de cumpărare, astfel în caz de neplată de către cumpărător, să se rețină ratele și dobânzile lunare din venitul propriu.

Încheiat azi ..... în 4 (patru) exemplare originale.

VÂNZĂTOR, **CUMPĂRĂTOR,**

Primar,

Șef Serviciu Financiar, **GIRANT,**

Compartiment Impozite, Taxe Locale, Fond Locativ

Compartimentul juridic

MODEL

PROCES-VERBAL
de predare-primire a locuinței din Fondul locativ de stat din orașului Călan, cumpărată cu plata în rate

Subsemnata/ul..... din partea UAT orașul Călan, cu sediul în localitatea Călan, str.Gării , nr.1, în calitate de vânzător şi

Subsemnata/ul ....., în calitate de cumpărător, necăsătorit/ă / căsătorit/ă în regimul comunității legale, posesor al C.I. seria .....,nr. .....,eliberată de SPCLEP Călan, la data de ....., cu domiciliul în localitatea Călan, str....., bl..., sc..., etaj..., apt....,judeţul Hunedoara.

În baza contractului de vânzare – cumpărare nr..... din data de..... , am procedat, primul, la predarea şi, secundul, la primirea locuinţei situată în oraşul Călan, jud.Hunedoara, strada ..... , bl... , sc...., et...., apt.... .

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal în 2 exemplare.

VÂNZĂTOR,
(numele și prenumele) (semnătura)

CUMPĂRĂTOR,
(numele și prenumele) (semnătura)

Anexa nr. 2
la Regulament

MODEL - CADRU CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
a locuinţelor din Fondul locativ de stat din oraşul Călan, cu plata integrală

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE
Nr..... din data de .....

CAP.I PĂRŢILE CONTRACTANTE

Între UAT orașul Călan, cu sediul în Călan, str. Gării, nr.1, jud. Hunedoara, reprezentată legal prin primar ....., în calitate de vânzător, pe de o parte,

şi

Dl/dna ....., CNP..... domiciliat(ă) în orașul Călan, str. ....., nr. ...., etajul ..., scara ..., apartamentul ..., jud. Hunedoara, posesor(oare) al cărții de identitate seria ..... nr. ....., eliberată de SPCLEP Călan în data de ....., pe de altă parte,

în baza Decretului-lege nr. 61/1990 și a Legii nr.85/1992, ca urmare a aprobării cererii nr. ..... din ..... prin Hotărârea Consiliului Local nr. ..... din data de ....., intervenit următorul contract:

CAP.II OBIECTUL CONTRACTULUI

Vânzătorul vinde şi dl/dna ..... cumpără locuinţa situată în ..... str. ..... nr. ..... blocul ..... scara ..... etajul ....., conform schiţei de plan ce face parte integrantă din prezentul contract.

Locuinţa ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. ..... din data de ....., contract ce încetează de dret de la data de 1 (întâi) a lunii următoare încheierii prezentului contract şi este compusă din ..... camere de locuit și dependințe, cu o suprafaţă utilă de ..... m.p., precum şi cota indiviză de .....% din suprafaţa de folosinţă comună a imobilului.

Se atribuie cumpărătorului în folosinţă, pe durata existenţei construcţiei, terenul aferent locuinţei în suprafaţă de ..... m.p., respectiv cota indiviză de .....% din teren potrivit CF Nr.....

CAP.III PREŢUL LOCUINŢEI ŞI MODALITATEA DE PLATĂ

Preţul locuinţei, stabilit prin Raportul de evaluare imobiliară, anexat la prezentul contract și aprobat prin HCL Călan nr. ..../..... este de lei ....., (în litere).

Pretul vânzării s-a achitat integral conform chitantei nr..... din data de .....

Dreptul de proprietate se consideră transmis de drept la data semnării contractului și se autorizează întabularea în C.F. a acestuia, în numele cumpărătorilor, ca bun comun (dacă este cazul), conform art.339 din Legea 287/2009.

CAP.IV RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Vânzarea se face liberă de sarcini sau procese, cumpărătorul este garantat de evicțiune, conform art. 1695 Cod Civil.

Subsemnatul cumpărător, declar că am cunoștință de obligația care îmi revine de a depune prezentul act la organele administrației publice locale competente în termen de 30

(treizeci) de zile de la data încheierii contractului, în vederea luării în evidentă fiscală și stabilirea impozitului datorat.

CAP.V CLAUZE FINALE

Clauzele prezentului contract se completează de drept cu dispozițiile Codului Civil.

Litigiile apărute în legătură cu formarea, validitatea, interpretarea sau executarea obligațiilor contractuale se soluționează pe cale amiabilă. În situația când părțile nu soluționează litigiul pe cale amiabilă, acesta va fi înaintat spre competentă soluționare, instanțelor judecătorești.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi (data), în 4 exemplare originale.

VÂNZĂTOR, **CUMPĂRĂTOR,**

Primar,

Șef Serviciu Financiar,

Compartiment Impozite, Taxe Locale, Fond Locativ

Compartimentul juridic

MODEL

PROCES-VERBAL

de predare-primire a locuinței din Fondul locativ al orașului Călan cumpărată cu plata integrală

Subsemnata/ul ....., din partea UAT orașul Călan, cu sediul în localitatea Călan, str.Gării , nr.1, în calitate de vânzător şi

Subsemnatul/a ....., în calitate de cumpărător, necăsătorit/ă / căsătorit/ă în regimul comunității legale, posesor al C.I. seria .....,nr. .....,eliberată de SPCLEP Călan, la data de ....., cu domiciliul în localitatea Călan, str....., bl..., sc..., etaj..., apt....,judeţul Hunedoara.

În baza contractului de vânzare – cumpărare nr..... din data de... , am procedat , primul la predarea şi secundul la primirea locuinţei situată în oraşul Călan , jud.Hunedoara, strada ..... , bl... sc...., et...., ap....

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal în 2 exeplare.

VÂNZĂTOR,
(numele și prenumele) (semnătura)

CUMPĂRĂTOR,
(numele și prenumele) (semnătura)

Anexa nr. 3
La Regulament

MODEL

PROCES-VERBAL

de predare-primire a locuinței din domeniul privat al orașului Călan privind vânzarea către chiriaș cu respectarea dreptului de preempțiune și plata integrală / în rate

Subsemnatul/a ..... , din partea UAT orașul Călan, cu sediul în localitatea Călan, str.Gării , nr.1, în calitate de vânzător şi

Subsemnatul/a ....., în calitate de cumpărător, necăsătorit/ă / căsătorit/ă în regimul comunității legale, posesor al C.I. seria ....., nr. ....., eliberată de SPCLEP Călan, la data de ....., cu domiciliul în localitatea Călan, str....., bl..., sc..., etaj..., apt....,judeţul Hunedoara.

În baza contractului de vânzare - cumpărare nr..... din data de ... , am procedat, primul la predarea şi secundul la primirea locuinţei situată în oraşul Călan, strada ..... , bl... , sc...., et...., apt.... .

Drept pentru care am încheiat prezentul proces-verbal în 2 exeplare.

VÂNZĂTOR,
(numele și prenumele) (semnătura)

CUMPĂRĂTOR,
(numele și prenumele) (semnătura)

PRIMĂRIA ORAŞULUI CĂLAN
COMPARTIMENT IMPOZITE, TAXE LOCALE, FOND LOCATIV

RAPORT DE SPECIALITATE nr. 107 / 29 / 09.11.2026

la proiectul de hotărâre nr.107/2026 cu privire la aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor din Fondul locativ de stat din orașul Călan și a locuințelor din domeniul privat al orașului Călan

Locuințele ocupate de chiriași se pot vinde acestora pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor, în cazul nostru, Primăria orașului Călan. Au dreptul la cumpărare locatarii care nu înregistrează restanțe la plata chiriei sau a taxelor comune și care nu au, împreună cu familia, o altă locuință în proprietate, casă de vacanță, ori care nu au înstrăinat o altă locuință după 1 ianuarie 1990.

Cadrul legal de reglementare a vânzării de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat este dat de Decretul –Lege nr.61/1990, Legea nr.85/1992, republicată cu modificările şi completările ulterioare şi Legea 244/2011. Potrivit acestor dispoziţii legale, locuinţele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a preţului.

În cazul vânzării cu plata în rate a preţului , la încheierea contractului se va achita un avans de minim 10% din preţul locuinţei, precum și un comision de administrare de 1,5 % din valoarea de vânzare.

Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinţei se vor eşalona pe o perioadă de maximum 25 de ani , cu o dobândă anuală de 4% .Pentru tinerii în vârstă de până la 30 de ani ,titulari de contract de închiriere ,dobânda va fi de 2%.

Vânzarea locuințelor /locuințelor aflate în proprietatea privată a orașului Călan are la bază Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ și Legea nr.114/1996 a locuinței. Acestea pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere cu plata integrală sau în rate a preţului.

În cazul vânzării cu plata integrală a preţului , la încheierea contractului se va achita un comision de administrare de 1% din preţul de vânzare.

În cazul vânzării cu plata în rate a preţului , la încheierea contractului se va achita un avans de minim 20% din preţul locuinţei, precum și un comision de administrare de 1,5 % din valoarea de vânzare.

Ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinţei se vor eşalona pe o perioadă de maximum 20 de ani , cu o dobândă anuală egală cu dobânda de referinţă a Băncii Naţionale a României valabilă la data încheierii contractului de vânzare.

Până la achitarea integrală a preţului , locuinţa nu poate fi înstrăinată sau restructurată fără autorizarea prealabilă a unităţii vânzătoare , care îşi garantează încasarea preţului prin înscrierea ipotecii asupra locuinţei .

Sumele încasate din avans şi din ratele lunare ale preţului locuinţele se varsă integral la bugetul oraşului.

Evaluarea şi vânzarea locuinţelor se face în condiţiile Decretului – Lege 61/1990 ale Legii nr. 85/1992,cu modificările şi completările ulterioare,şi ale Legii nr. 244/2011.

Având în vedere cele de mai sus, propun spre aprobare proiectul de hotărâre.

Întocmit,
Valerica Dănilă

R O M Â N I A
JUDEȚUL HUNEDOARA
PRIMARUL ORAȘULUI CĂLAN

REFERAT DE APROBARE nr. 107 / 28 / 09.11.2026

la proiectul de hotărâre nr.107/2026 cu privire la aprobarea Regulamentului de vânzare a locuințelor din Fondul locativ de stat din orașul Călan și a locuințelor din domeniul privat al orașului Călan

Proiectul de hotărâre pe care îl supunem atenției dvs. își propune reglementarea procedurii de vânzare a locuințelor cu destinație de locuință aflate în proprietatea Statului Român și a celor aflate în proprietatea privată a orașului Călan.

Baza legală pentru stabilirea cadrului general, a principiilor procedurii privind vânzarea locuințelor din Fondul Locativ al orașului Călan aflate în proprietatea Statului Român este reglementată de Legea nr.85/1992 , Legea nr.244/2011, Decretul -Lege nr. 61/1990 și Legea nr.114/1996 a locuinței.

Vânzarea locuințelor /locuințelor aflate în proprietatea privată a orașului Călan are la bază Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ și Legea nr.114/1996 a locuinței.

Au dreptul la dobândirea locuințelor închiriate, prin vânzare directă cu respectarea dreptului de preempțiune, locatarii care nu înregistrează restanțe la plata chiriei sau a taxelor comune și care nu au, împreună cu familia, o altă locuință în proprietate, casă de vacanță, ori care nu au înstrăinat o altă locuință după 1 ianuarie 1990.

Prețul de vânzare se stabilește de către un evaluator autorizat ANEVAR în baza Raportului de evaluare și poate fi achitat de către cumpărător fie integral, fie în rate.

Având în vedere cele de mai sus, propun aprobarea acestui proiect în forma prezentată.

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA ORAȘ CĂLAN
PRIMAR

PRIMAR ,
Adrian Filip IOVĂNESC