**ANEXA NR. 3**

la Regulamentul **de vânzare a locuințelor din blocurile finanțate și construite în Municipiul Sighișoara**

**prin Agenția Națională pentru** Lociunțe – Locuințe de tip A.N.L.

**MODEL DE CALCUL pentru constituirea ratelor lunare în cazul vânzării locuinţelor pentru tineri,**

**destinate închirierii, în rate lunare egale, precum şi de achitare în avans a ratelor**

  ● Mod constituire rate lunare egale: ulterior achitării avansului şi a comisionului de 1%, ce revine autorităţilor administraţiei publice locale, conform prevederilor legale, suma rămasă de achitat se va plăti în rate lunare egale calculate după formula:

          Rest rămas de achitat x dobânda anuală / 12  
     R = ──────────────────────────  
          1 - (1 + dobânda anuală / 12)^(-număr rate)

  unde:  
  R = rată lunară de plată;  
  Rest rămas de achitat = valoarea rămasă de plată în urma achitării avansului de 15% (exemplu: 100.000,00 lei);  
  Dobânda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (dobânda de referinţă a Băncii Naţionale a României la care se adaugă două puncte procentuale, această dobândă fiind aplicabilă la valoarea rămasă de achitat, exemplu: 3,75%).  
  Numărul de rate (luni totale de rambursare) (exemplu: 300 luni)

  Exemplu de calcul:

           100.000,00 x 3,75% / 12  
     R = ─────────────────────────── = 514,13 lei  
         1 - (1 + 3,75% / 12)^(-300)

  ● Mod constituire dobândă:

         (Rest de achitat \* dobânda anuală \* [(dobânda anuală +1)^(n+1)) - (dobânda anuală +1)]  
     d = ────────────────────────────────────────────────────/ 12  
                          (dobânda anuală + 1) \* [(dobânda anuală +1)^(n) - 1]

  unde:  
  d = dobânda lunară de plată;  
  Rest rămas de achitat = valoarea rămasă de plată în urma achitării avansului de 15% (exemplu: 100.000,00 lei);  
  Dobânda anuală = valoarea anuală a dobânzii în procente, rămasă neschimbată pe toată perioada derulării contractului (exemplu: 3,75%);  
  n = perioada iniţială de rambursare (luni totale de rambursare) (exemplu: 300 luni).

  Exemplu de calcul:

           (100.000,00 \* 3,75% \* [(3,75% + 1)^(300+1) - (3,75% + 1)]  
    d(1) = ─────────────────────────────────────────────── / 12 = 312,50  
                    (3,75% + 1) \* [(3,75% + 1)^(300) - 1]

 unde:  
  d(1) = dobânda de plată în prima lună.  
  După determinarea ratei lunare, care va fi aceeaşi pe toată perioada de achitare a valorii locuinţei, şi a dobânzii de plată aferente primei luni de rambursare, se va calcula rata de plată efectivă din valoarea locuinţei prin diferenţa dintre rata lunară egală şi dobânda lunară.  
  Exemplu de calcul:  
  r(1) = rata efectivă la prima lună = rata lunară egală - dobânda lunară la prima lună  
  r(1) = R - d(1) = 514,13 - 312,50 = 201,63 lei.  
  Ulterior determinării ratei efective din valoarea locuinţei se va stabili restul de plată lunar, ca diferenţă între valoarea rămasă de achitat şi rata efectivă, astfel:  
  Exemplu de calcul:  
  RA = rest de achitat lunar (diferenţa dintre valoarea rămasă de achitat şi rata efectivă).  
  RA(1) = valoarea de achitat iniţială - rata principală la prima lună = 100.000,00 - 201,63 = 99.798,37 lei  
  Acest rest de plată va influenţa dobânzile şi ratele efective până la data finalizării plăţilor, astfel:  
  Dobânda:

           (99.798,37 \* 3,75% \* [(3,75% + 1)^(300+1)) - (3,75% + 1)]  
    d(2) = ──────────────────────────────────────────────── / 12 = 311,87  
                    (3,75% + 1) \* [(3,75% + 1)^(300) - 1]  
   
   
           (99.596,11 \* 3,75% \* [(3,75% + 1)^(300+1)) - (3,75% + 1)]  
    d(3) = ──────────────────────────────────────────────── / 12 = 311,24  
                    (3,75% + 1) \* [(3,75% + 1)^(300) - 1]  
   
     etc. ....

  Rata efectivă:  
  r(2) = R - d(2) = 514,13 - 311,87 = 202,26 lei  
  r(3) = R - d(3) = 514,13 - 311,24 = 202,89 lei  
  etc. ........  
  ● Mod achitare în avans, în totalitate sau parţial: În vederea aplicării prevederilor art. 10 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, în cazul achitării în avans, în totalitate sau parţial, a ratelor rămase, inclusiv dobânda, până la data achitării integrale, dobânda se poate recalcula prin:  
  a) menţinerea ratei lunare la acelaşi nivel şi reducerea perioadei; sau  
  b) reducerea ratei lunare şi menţinerea perioadei.  
  Astfel, dobânda se va aplica la suma rămasă de achitat ce reprezintă diferenţa dintre valoarea datorată la încheierea contractului şi suma ratelor efective plătite până la momentul rambursării în avans şi valoarea achitată anticipat, iar graficul se va reface conform opţiunilor dorite, astfel:  
  1. Rambursare parţială prin menţinere rată şi reducere perioadă  
  Exemplu de calcul: rambursare parţială la luna 120  
  Rest de achitat la rambursare anticipată = Valoare iniţială de rambursat - Σr(j) - valoare achitată anticipat  
  Valoare iniţială de rambursat = 100.000,00 lei  
  Σr(j) = suma ratelor principale la luna în care se efectuează rambursarea anticipată (parţial) = 29.302,10 lei  
  Valoare achitată anticipat = 10.000,00 lei  
  Rest de achitat la rambursare anticipată = 100.000,00 - 29.302,10 - 10.000,00 = 60.697,90 lei  
  În acest caz, dacă beneficiarul va opta pentru menţinerea ratei lunare şi reducerea perioadei, se va păstra algoritmul de calcul iniţial.  
  2. Rambursare parţială prin reducere rată şi menţinere perioadă  
  Exemplu de calcul: rambursare parţială la luna 120  
  Rest de achitat la rambursare anticipată = valoare iniţială de rambursat - Σr(j) - valoare achitată anticipat  
  Valoare iniţială de rambursat = 100.000,00 lei  
  Σr(j) = suma ratelor principale la luna în care se efectuează rambursarea anticipată (parţial) = 29.302,10 lei  
  Valoare achitată anticipat = 10.000,00 lei  
  Rest de achitat la rambursare anticipată = 100.000,00 - 29.302,10 - 10.000,00 = 60.697,90 lei  
  În acest caz, rata lunară şi dobânda lunară se vor recalcula în funcţie de restul rămas de achitat şi perioada rămasă până la finalizarea plăţilor, astfel:  
  1. Rata lunară:

         Rest rămas de achitat la rambursare anticipată x dobânda anuală / 12  
     R = ────────────────────────────────────────  
                   1 - (1 + dobânda anuală / 12)^(-număr rate)  
   
        astfel, determinăm R ca fiind:  
   
              60.697,90 x 3,75% / 12  
       R = ─────────────────────────── = 441,41 lei  
           1 - (1 + 3,75% / 12)^(-180)

  2. Dobânda lunară:

        (Rest de achitat \* dobânda anuală \* [(dobânda anuală + 1)^(n+1)) - (dobânda anuală + 1)]  
    d = ──────────────────────────────────────────────────/ 12  
                      (dobânda anuală + 1) \* [(dobânda anuală + 1)^(n) - 1]  
   
     astfel, determinăm dobânda lunară ca fiind:  
   
             (60.697,90 \* 3,75% \* ((3,75% + 1)^(180+1)) - (3,75% + 1)  
    d(121) = ────────────────────────────────────────────── / 12 = 189,67  
                      (3,75% + 1) \* [(3,75% + 1)^(180) - 1)]  
   
             (60.446,17 \* 3,75% \* ((3,75% + 1)^(180+1)) - (3,75% + 1)  
    d(122) = ────────────────────────────────────────────── / 12 = 188,89  
                      (3,75% + 1) \* [(3,75% + 1)^(180) - 1)]  
   
       etc. ....

  În cazul achitării în avans, în totalitate sau parţial, a ratelor rămase, valoarea contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate va fi diminuată cu contravaloarea dobânzii calculate prin diferenţa dobânzii iniţiale şi a celei aplicate la noua valoare rămasă de achitat.