

Copie conformă cu originalul, exemplarul din arhiva BCPI,
eliberată la data de 15.11.2018
Timpul 30 de omisiune nr. 07.24.1524
Referință

Se cerut autentificarea prezentului înscris:



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

FĂGĂDĂU DECEBAL și **GAITANIDIS-FĂGĂDĂU MONICA-DANIELA**, soți, cetățeni români, cu domiciliul în Municipiul Constanța, str. [redacted], [redacted] jud.Constanța, posesori ai: C.I. seria [redacted] nr. [redacted] eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal [redacted] și respectiv C.I. seria [redacted] nr. [redacted] eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal [redacted], în calitate de vânzători, pe de o parte, denumiți în continuare **VÂNZĂTORI** și

CRISTEA CONSTANTIN căsătorit cu **CRISTEA MARIA**, cetățean român, cu domiciliul în Municipiul Constanta, [redacted] jud. Constanta, posesor al C.I. seria [redacted] nr. [redacted] eliberata de Poliția Constanta, cod numeric personal [redacted] în calitate de cumpărător, pe de altă parte, denumit în continuare **CUMPĂRĂTOR**,

în temeiul art.1650 Cod Civil

A INTERVENIT PREZENTUL CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE,
ÎN URMĂTOARELE CONDIȚII:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subsemnații **FĂGĂDĂU DECEBAL** și **GAITANIDIS-FĂGĂDĂU MONICA-DANIELA**, soți, vând domnului **CRISTEA CONSTANTIN** căsătorit cu **CRISTEA MARIA**, întregul drept de proprietate asupra **TERENULUI INTRAVILAN** situat în Municipiul Constanța, str.Constantin Bobescu nr.102 jud.Constanța, în suprafață de 509 mp, având categoria de folosință „curți construcții” și grupa de destinație „teren destinație intravilan”, cu vecini: la N – lotul 36, la S – lotul 17+34, la E - lotul 41 și la V - str.Constantin Bobescu. Înregistrat cu număr cadastral 229808 și întabulat în Cartea Funciară a localității Constanța nr.229808 deschisă la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

Odată cu înstrăinarea terenului descris mai sus **VÂNZĂTORII** cesionează **CUMPĂRĂTORULUI** și toate drepturile și obligațiile izvorâte din Certificatul de Urbanism nr.2400/01.08.2011 emis de Primăria Municipiului Constanța pentru „Construire imobil P+2E+M – locuințe individuale, împrejmuire teren, organizare de șantier”.

Deasemenea **VÂNZĂTORII** predau **CUMPĂRĂTORULUI** proiectul precum și toate avizele emise anterior pe numele acestora.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Subsemnatul cumpărător **CRISTEA CONSTANTIN** căsătorit cu **CRISTEA MARIA**, declară că nu am încheiat nici o convenție matrimonială cu soția mea **CRISTEA MARIA**, prin care dreptul ce face obiectul prezentului contract se dobândește sub regimul comunității de bunuri, potrivit art.313, alin.3 Cod Civil.

II. MODALITATE DE DOBÂNDIRE

Subsemnații vânzători **FĂGĂDĂU DECEBAL** și **GAITANIDIS-FĂGĂDĂU MONICA-DANIELA**, soți, declarăm că am dobândit dreptul de proprietate asupra terenului, ca bun comun, în baza contractului de schimb autentificat sub nr.4601/22.11.2006 la Biroul Notarului Public Florin Vișan, din Constanța, încheiat cu soții **BALAGIU ADRIAN** și **BALAGIU IUDIT** urmat de actul de alipire autentificat sub nr.596/14.03.2012 la Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, din Constanța.

III. GARANȚIILE și DECLARAȚIILE VANZATORULUI

Potrivit art.1672 Cod Civil, vânzătorii **FĂGĂDĂU DECEBAL** și **GAITANIDIS-FĂGĂDĂU MONICA-DANIELA**, au obligația:

- Să transmită proprietatea imobilului;
- Să predea imobilul;
- Să garanteze pe cumpărător contra evicțiunii și viciilor imobilului.

Subsemnații vânzători **FĂGĂDĂU DECEBAL** și **GAITANIDIS-FĂGĂDĂU MONICA-DANIELA**, soți, declarăm și garantăm că îl vom despăgubi și garanta pe cumpărător, pentru orice formă de evicțiune, totală sau parțială, conform art.1695, 1696 și art.1699 Cod Civil.

Subsemnații vânzători **FĂGĂDĂU DECEBAL** și **GAITANIDIS-FĂGĂDĂU MONICA-DANIELA**, soți, declarăm și garantăm pe cumpărător contra oricăror vicii ascunse, conform art.1707, 1708, 1709 și 1710 Cod Civil.

Subsemnații vânzători **FĂGĂDĂU DECEBAL** și **GAITANIDIS-FĂGĂDĂU MONICA-DANIELA**, soți, declar următoarele:

a) nu am vândut, donat sau înstrăinat în vreo altă formă, anterior, imobilul de mai sus, aflându-se în mod legal și continuu în proprietatea și posesia noastră de la data dobândirii și până în prezent, nu am mai promis vânzarea acestuia prin antecontract de vânzare-cumpărare altor persoane sau schimbul acestui imobil,

b) asupra acestui imobil nu există nici un litigiu cu privire la dreptul de proprietate, sau de altă natură, nu este sechestrat și nici urmărit, nu există vereri, notificări, somații sau alte proceduri inițiate în baza Legii nr.10/2001,

c) imobilul nu face obiectul nici unor contracte de închiriere, de comodat sau alte contracte similare și nici o terță parte nu are nici un drept de preemțiune asupra imobilului sau a unei părți din acesta.





Subsemnații vânzători **FĂGĂDĂU DECEBAL și GAITANIDIS-FĂGĂDĂU MONICA-DANIELA**, soți, declarăm că situația imobilului prezentată azi data autentificării, este cea rezultată din extrasele de **Carte Funciară nr.18429/07.03.2012 și nr.18425/07.03.2012** emise de **OCPI-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța**. **Vânzătorii neefectuând nici un act de dispoziție sau grevare cu privire la imobilul obiect al acestui înscris.**

De asemenea vânzătorii declară și garantează faptul că nu sunt implicați și nu au cunoștință de nici un conflict cu vreun terț referitor la drepturile lor în tot sau în parte asupra imobilului.

Vânzătorii declară și garantează că toate taxele și impozitele cu privire la imobil, precum și cheltuielile ce le revin pentru întreținerea acestora sunt achitate la zi, nici o plată, taxă sau impozit nu se află în dispută.

Subsemnații vânzători **FĂGĂDĂU DECEBAL și GAITANIDIS-FĂGĂDĂU MONICA-DANIELA**, soți, declarăm și garantăm pe **CUMPĂRĂTOR** că impozitele și taxele imobilului ce face obiectul prezentului contract sunt achitate la zi, așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. M3879/08.03.2012 emis de Consiliul Local Constanța.

IV. PREȚUL. MODALITATEA DE PLATĂ A PREȚULUI

Prețul total și definitiv al IMOBILULUI, stabilit de părți, este de 50.000 EURO (cincizecimii euro).

Suma de 50.000 EURO s-a achitat de către CUMPĂRĂTOR, anterior autentificării prezentului contract.

Această declarație a **VĂNZĂTORILOR** constituie chitanță descărcătoare de încasare integrală a prețului vânzării.

V. TRANSMISIUNEA PROPRIETĂȚII, A POSESIEI ȘI A FOLOSINȚEI

Transmisiunea proprietății are loc azi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare fără nici o formalitate potrivit art.1674 Cod Civil.

Predarea imobilului se face prin punerea acestuia la dispoziția cumpărătorului liber de orice bunuri ale vânzătorului, potrivit art.1687 și 1690 Cod Civil.

Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi vânzătorii avem obligația să le remediem pe îndată, precum și eventualele vicii ascunse.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Subsemnatul **CRISTEA CONSTANTIN** căsătorit cu **CRISTEA MARIA**, am cumpărat în soții **FĂGĂDĂU DECEBAL** și **GAITANIDIS-FĂGĂDĂU MONICA-DANIELA**, **înregul drept de proprietate asupra TERENULUI INTRAVILAN situat în Municipiul Constanța, str. Constantin Bobescu nr.102 Jud. Constanța, în suprafață de 509 mp, având categoria de folosință „curți construcții” și grupa de destinație „teren destinație intravilan”, cu vecini: la N – lotul 36, la S – lotul 17+34, la E - lotul 41 și la V - str. Constantin Bobescu, înregistrat cu număr cadastral 229808 și întabulat în Cartea Funciară a localității Constanța nr.229808 deschisă la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.**

Subsemnatul **CRISTEA CONSTANTIN** căsătorit cu **CRISTEA MARIA**, declar că am cumpărat imobilul descris în cuprinsul prezentului contract, la prețul convenit mai sus, plătit în modalitatea arătată mai sus și mă declar întru-totul de acord cu conținutul prezentului înscris.

Potrivit art.1719 Cod Civil cumpărătorul **CRISTEA CONSTANTIN** căsătorit cu **CRISTEA MARIA**, are următoarele obligații:

- Să preia bunul imobil;
- Să plătească prețul vânzării.

Potrivit art.1710 Cod Civil în temeiul obligației vânzătorilor de garanție contra viciilor, cumpărătorul poate obține, după caz:

- Înlăturarea viciilor de către vânzătorii sau pe cheltuiala acestora;
- Înlocuirea bunului vândut cu un bun de același fel, însă lipsit de vicii;
- Reducerea corespunzătoare a prețului;
- Rezoluțiunea vânzării.

Subsemnatul **CRISTEA CONSTANTIN** căsătorit cu **CRISTEA MARIA**, cunosc situația juridică și de fapt a imobilului ca fiind cea descrisă mai sus și înțeleg să dobândesc în aceste condiții fără ca vânzătorii să fie exonerati de răspundere pentru evicțiunea prevăzută de art.1695 respectiv 1699 Cod Civil.

Subsemnatul **CRISTEA CONSTANTIN** căsătorit cu **CRISTEA MARIA**, declar că mi-au fost puse la dispoziție spre verificare titlul de proprietate pentru imobilului obiect al acestui înscris, precum și toate celelalte documente din care rezultă faptul că acest imobil nu este scos în circuitul civil, nu este grevat de sechestre sau procese.

Subsemnatul **CRISTEA CONSTANTIN** căsătorit cu **CRISTEA MARIA**, mă oblig ca în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract să întreprind demersurile legale de înscriere a proprietății pe rol fiscal.



VIE DISPOZITII COMUNE

Potrivit art.1666 Cod Civil cheltuielile pentru încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare sunt în sarcina cumpărătorului.



...partile contractante declarăm expres că prezentul contract reprezintă voința noastră liberă
...prezentul contract urmând a se completa cu dispozițiile legale în vigoare.

VIII. DISPOZIȚII FINALE

Subsemnatul vânzător, prin mandatar, declar că sunt de acord cu înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate pe numele cumpărătorului din prezentul act.

În temeiul art.888 Cod Civil și a Legii nr.7/1996 republicată, se vor îndeplini formalitățile legale privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară deschisă la Biroul de Carte Funciară - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, pe numele debitorului **CRISTEA CONSTANTIN** căsătorit cu **CRISTEA MARIA**, Notarul Public instrumentator urmând să îndeplinească toate formalitățile de publicitate imobiliară.

Onorariul notarial ocazionat de redactarea, procesarea și autentificarea prezentului înscris precum și taxa de înscriere în cartea funciară a prezentului act sunt suportate de **CUMPĂRĂTOR** și au fost calculate având în vedere prețul de 50.000 EURO echivalent a 117.875 lei calculat la cursul BNR de 4,3575 lei/1EURO de azi data autentificării prezentului contract.

Noi, părțile contractante am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr.241/2005 privind evaziunea fiscală, de prevederile Legii nr. 656/2002 privind prevenirea și combaterea spălării banilor precum și de prevederile Legii nr. 571/2003 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul contract de vânzare-cumpărare se perfectează în baza următoarelor acte: Certificatul de atestare fiscală nr. M3879/08.03.2012 emis de Consiliul Local Constanța; atrasele de Carte Funciară nr.18429/07.03.2012 și nr.18425/07.03.2012 emise de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța; contractul de schimb autentificat sub nr.4601/22.11.2006 la Biroul Notarului Public Florin Vișan, din Constanța, actul de alipire autentificat sub nr.596/14.03.2012 la Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, din Constanța.

Noi părțile contractante declarăm că am citit conținutul contractului și suntem întru-totul de acord așa cum acesta a fost redactat.

Odată cu înstrăinarea imobilului **VÂNZĂTORII** au înmănat **CUMPĂRĂTORULUI** și actele imobilului.

Redactat și procesat la sediul Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel, din Constanța, în 5 (cinci) exemplare, astăzi, data autentificării prezentului înscris, din care 3 exemplare au fost înmănate părților: 1 exemplar **VÂNZĂTORILOR** și 2 exemplare **CUMPĂRĂTORULUI**.

VÂNZĂTORI
FĂGĂDAU DECEBAL



CUMPĂRĂTOR
CRISTEA CONSTANTIN

CRISTEA CONSTANTIN, FĂGĂDAU MONICA DANIELA



Birou Notari Publici Iosif si Patrascu



BIROUL NOTARIILOR PUBLICI ASOCIATI
MARIANA IOSIF și PĂTRAȘCU IOAN GABRIEL
CONSTANȚA,
Str. Mircea cel Bătrân nr. 86, Bl. MF2, ap. 3

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.597
ANUL 2012 LUNA MARTIE ZIUA 14**

În fața mea, **MARIANA IOSIF** notar public cu sediul în Constanța Str. Mircea cel Bătrân Nr.86 Bl.MF2, apt.3, s-au prezentat:-----

1. **FĂGĂDĂU DECEBAL** - cu domiciliul în Municipiul Constanța, str.Badea Cîrțan nr. [redacted] [redacted] jud.Constanța, posesor al C.I. seria [redacted] nr. [redacted] eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal [redacted]
2. **GAITANIDIS-FĂGĂDĂU MONICA-DANIELA** - cu domiciliul în Municipiul Constanța, str.Badea Cîrțan r [redacted], jud.Constanța, posesoare a C.I. seria KT nr. [redacted] eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal [redacted]
3. **CRISTEA CONSTANTIN** - cu domiciliul în Municipiul Constanta, str. Petru Vulcan 5, jud. Constanta, posesor al C.I. seria [redacted] nr. [redacted] eliberata de Poliția Constanta, cod numeric personal [redacted]

care după citirea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat propriu toate exemplarele.-----

În temeiul art.8 lit. b din Legea nr.36/1995
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput suma de 4.358 lei achitată prin bon fiscal nr.0046/2012, cu titlu de impozit pentru veniturile realizate din transferul dreptului de proprietate.-----

S-a perceput suma de 327 lei prin bon fiscal nr.044/2012, reprezentând tarif înscriere în Cartea Funciară.-----

S-a perceput onorariul de 2.964,84 lei, achitat cu bon fiscal nr.0045/2012, din care suma de 373,84 lei, reprezintă TVA.-----

NOTAR PUBLIC
MARIANA IOSIF
Op. 4.1594

NR
C
pe
n
2

DUPLICAT

Copie conformă cu originalul / exemplarul din arhiva BCPI, eliberată la data de 15.11.2016. Tenzul nr. 50 de chitanța nr. CT. 241584. Referent: [signature]



CONTRACT DE VANZARE

Identificarea părților.

Intre:

1. Subsemnatii, **CRISTEA CONSTANTIN**, cetatean roman, domiciliat in Municipiul Constanta, str. Petru Vulcan nr. [redacted] judetul Constanta, identificat cu CI seria [redacted] nr.217307/2408.2001, emisa de Politia Municipiului Constanta, CNP [redacted] și **CRISTEA MARIA**, cetatean roman, domiciliata in municipiul Constanta, str. Petru Vulcan [redacted] judetul Constanta, identificata cu CI seria [redacted], emisa de SPCLEP Constanta, CNI [redacted], sotii, in calitate de vanzatori,

2. Subsemnatul, **SÎMBOTEANU VICTOR**, cetatean roman, casatorit cu **SÎMBOTEANU SNEJANA**, domiciliat in municipiul Constanta, Int.Mr.Sofran [redacted], [redacted] judetul Constanta, identificat cu CI seria [redacted], emisa de SPCLEP Constanta, C.N.P. [redacted] in calitate de cumpărător,

in temeiul art.1650 si urm. Cod civil a intervenit urmatorul contract de vanzare in urmatoarele conditii:

Capacitatea părților. Starea civilă. Regimul matrimonial.

Noi, **CRISTEA CONSTANTIN** și **CRISTEA MARIA**, in calitate de vanzatori, declaram pe proprie raspundere sub incidenta incidenta Art.326 Cod Penal (fost Art.292, Cod Penal), ca suntem casatoriti sub regim matrimonial legal fara conventie matrimoniala incheiata.

Eu, SÎMBOTEANU VICTOR, in calitate de cumparator, declar pe proprie raspundere sub incidenta incidenta Art.326 Cod Penal (fost Art.292, Cod Penal), ca sunt casatorit cu **SÎMBOTEANU SNEJANA**, sub regim matrimonial legal fara conventie matrimoniala incheiata coform certificatului de casatorie seria CE nr.593095, eliberat la data de 20.02.2003 de Primaria Municipiului Constanta.

Noi părțile contratante, declarăm că procedam la incheierea prezentului contract prin negocierea termenelor și condițiilor acestuia, punându-ne de acord asupra elementelor esențiale ale contractului și totodata, declaram ca avem capacitate deplina de exercitiu, capacitate care nu a fost restransa in vreun fel, nu am fost declarati incapabili si ne exprimam consimtamantul pentru incheierea prezentului contract in mod liber si neviciat.

Obiectul contractului. Identificarea bunului.

Subsemnatii, **CRISTEA CONSTANTIN** și **CRISTEA MARIA**, sotii, declaram ca vindem lui **SÎMBOTEANU VICTOR**, casatorit cu **SÎMBOTEANU SNEJANA**, dreptul de proprietate asupra **TERENULUI INTRAVILAN**, situat in municipiul Constanta, str. Constantin Bobescu nr.102, judetul Constanta, in suprafata de 509 mp, conform actelor de proprietate și masuratorilor cadastrale, in scris cu numar cadastral 229808 și intabulat in Cartea Funciara a localitatii Constanta sub nr.229808.

Vecinatatile **TERENULUI INTRAVILAN** descris mai sus, ce se instraineaza sunt urmatoarele: la nord – lotul 36; la est – lotul 41; la sud – lotul 17 + 34 și la vest – str. Constantin Bobescu.

Subsemnatii, **CRISTEA CONSTANTIN** și **CRISTEA MARIA**, sotii, in calitate de vanzatori, declaram ca, odata cu transferul dreptului de proprietate asupra terenului ce face obiectul prezentului contract, cesionam cumparatorului, **SÎMBOTEANU VICTOR**, casatorit cu **SÎMBOTEANU SNEJANA**, toate drepturile și obligatiile ce decurg din certificatul de urbanism nr.2402/01.08.2011 emis de Primaria Municipiului Constanta, autorizatiile de construire nr. 1146/18.07.2012, nr.1139/18.07.2012, nr.127/28.01.2013 și nr.657/23.04.2013, impreuna cu toate avizele și documentatia tehnica obținute pana la data incheierii prezentului contract de vanzare de catre subsemnatii vanzatori, precum și toate avizele ce au fost necesare pentru obtinerea acestora cu toate drepturile și

MARIA, sotii, vanzatori, declaram ca suntem de acord ca la terminarea lucrarilor procesul verbal de receptie finala, precum si nota de regularizare a taxei pentru autorizatia de construire sa fie intocmite pe numele noului proprietar, SÎMBOTEANU VICTOR, casatorit cu SÎMBOTEANU SNEJANA, si declaram ca nu mai avem nici un fel de pretentie trecuta, prezenta sau viitoare de nici o natura fata de acesta cu privire la terenul descris mai sus sau constructia ce se va executa pe acesta.

Împreuna cu autorizatiile de construire, subsemnatii vanzatori, declaram ca cesionam cumparatorului proiectele si avizele ce au stat la baza autorizarii - respectiv: proiectul de arhitectura, proiectele de structura - rezistenta ale imobilului constructie cat si toate celelalte proiecte, inclusiv proiectul electric, proiectul de instalatii termice si sanitare, certificatul de urbanism precum si toate avizele obtinute in vederea autorizarii executarii lucrarilor de construire, documente in forma si limitele existente pana la semnarea prezentului act de vanzare, ce privesc constructiile ce urmeaza a se edifica pe terenul descris mai sus, cu toate dispozitiile si cu respectarea legislatiei in vigoare, costurile obtinerii tuturor acestor documente fiind incluse in pretul total.

Descrierea, limitele si vecinatatile TERENULUI INTRAVILAN sunt conforme documentatiei cadastrale-plan de amplasament si delimitare, realizate la scara 1:200 verificate si receptionate de Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliară-Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Constanta sub nr.64702/12.09.2011. De exactitatea datelor inscrise in documentatia cadastrală, precum si de materializarea acestora in teritoriu raspunde tehnicianul cadastral, gradinaru Aliona posesoare a certificatului de autorizare seria RO-B-F nr.0008. Conform declaratiei proprietarilor, masuratorile efectuate de proiectantul autorizat corespund limitelor de hotar indicate, toate punctele fiind calculate pe real.

Dovada proprietății. Modul de dobândire.

Subsemnatii, CRISTEA CONSTANTIN si CRISTEA MARIA, sotii, cunoscând prevederile Codului Penal cu privire la falsul in declaratii si inșelăciunea in conventii, declaram ca am dobandit terenul descris mai sus ca bun comun prin cumparare in baza contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.597/14.03.2012 la BNPA Mariana Iosif si Patrascu Ioan Gabriel cu sediul in Constanta, prin notar public Mariana Iosif, de la Fagadau Decebal si Gaitanidis-Fagadau Monica-Daniela, sotii, care la randul lor au dobandit, terenul initial in baza contractului de schimb autentificat sub nr.4601/22.11.2006 la BNP Florin Visan cu sediul in Constanta, incheiat cu Balagiu Adrian si Balagiu Iudit, sotii, ulterior efectuandu-se alipirea in baza actului de alipire autentificat sub nr.596/14.03.2012 la BNPA Mariana Iosif si Patrascu Ioan Gabriel, cu sediul in Constanta, prin notar public Mariana Iosif.

Dreptul de proprietate asupra terenului a fost intabulat in favoarea vanzatorilor in Cartea Funciara a localitatii Constanta sub nr.229808 asa cum rezulta din Incheierea nr.22058/28.03.2012, emisa de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta.

Subsemnatii, CRISTEA CONSTANTIN si CRISTEA MARIA, sotii, in calitate de vanzatori, declaram ca, odata cu transferul dreptului de proprietate asupra terenului ce face obiectul prezentului contract, cesionam cumparatorului, SÎMBOTEANU VICTOR, casatorit cu SÎMBOTEANU SNEJANA, toate drepturile si obligatiile ce decurg din certificatul de urbanism nr.2402/01.08.2011 emis de Primaria Municipiului Constanta, autorizatiile de construire nr. 1146/18.07.2012, nr.1139/18.07.2012, nr.127/28.01.2013 si nr.657/23.04.2013, impreuna cu toate avizele si documentatia tehnica obtinute pana la data incheierii prezentului contract de vanzare de catre subsemnatii vanzatori, precum si toate avizele ce au fost necesare pentru obtinerea acestora cu toate drepturile si obligatiile ce decurg din ele. Totodata, noi, CRISTEA CONSTANTIN si CRISTEA MARIA, sotii, vanzatori, declaram ca suntem de acord ca la terminarea lucrarilor procesul verbal de receptie finala, precum si nota de regularizare a taxei pentru autorizatia de construire sa fie intocmite pe numele noului proprietar, SÎMBOTEANU VICTOR, casatorit cu SÎMBOTEANU SNEJANA, si declaram ca nu mai avem nici un

terenul descris mai sus.

Impreuna cu autorizatiile de construire, subsemnatii vanzatori, declaram ca cesionam cumparatorului proiectele si avizele ce au stat la baza autorizarii - respectiv: proiectul de arhitectura, proiectele de structura - rezistenta ale imobilului constructie cat si toate celelalte proiecte, inclusiv proiectul electric, proiectul de instalatii termice si sanitare, certificatul de urbanism, precum si toate avizele obtinute in vederea autorizarii executarii lucrarilor de construire, documente in forma si limitele existente pana la semnarea prezentului act de vanzare, ce privesc constructiile ce urmeaza a se edifica pe terenul descris mai sus, cu toate dispozitiile si cu respectarea legislatiei in vigoare, costurile obtinerii tuturor acestor documente fiind incluse in pretul total.

Declarațiile vânzătorilor.

Toate taxele si impozitele catre stat, datorate pana la data autentificarii prezentului in scris, sunt achitate de catre vanzatori, asa cum reiese din certificatul fiscal privind impozitele si taxele locale in cazul persoanelor fizice nr.A15202/05.05.2015 emis de Primaria Municipiului Constanta, Serviciul de Impozite si Taxe Locale.

Nu exista in sarcina vanzatorilor, creante bugetare de plata catre bugetul local terenul nu este indisponibilizat pentru vreo datorie fiscala.

De la data autentificarii actului notarial, plata impozitelor si taxelor locale pentru teren cade in sarcina cumparatorului, **SÎMBOTEANU VICTOR, casatorit cu SÎMBOTEANU SNEJANA.**

Subsemnatii, **CRISTEA CONSTANTIN si CRISTEA MARIA, sotii**, in calitate de vanzatori, garantam pe cumpărător de evicțiune și pentru vicii ascunse și aparente în condițiile prevăzute de art. 1695 și urm. și respectiv 1707 și urm Cod civil și declar pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile ART.244, Cod Penal (fost Art 215 alin.3 Cod Penal), privind înșelăciunea în convenții că terenul ce face obiectul acestui contract s-a aflat de la data dobândirii și până în prezent în mod legal, în întregime, liber și continuu în proprietatea și posesia noastră, având dreptul de a dispune liber și neîngrădit de acesta, nu a fost înstrăinat anterior încheierii acestui contract, nu este ipotecat ori grevat de sarcini, nefiind înstrăinat sau promis spre înstrăinare, schimb, partaj sau donație vreunei alte persoane fizice sau juridice din țară sau străinătate, asupra acestuia nu există vreun drept de preemțiune, retenție, folosință, inchiriere sau vreun drept de creanță ce ar aparține vreunei persoane fizice sau juridice, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale și nu face obiectul vreunei cereri, notificări, revendicări cu privire la dreptul de proprietate, nu formează obiectul vreunui litigiu, aflat pe rolul niciunei instanțe judecătorești, așa cum reiese din Extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr.42794/06.05.2015 emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta.

Subsemnatii, vanzatori, **CRISTEA CONSTANTIN si CRISTEA MARIA, sotii**, declaram pe proprie răspundere că terenul nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ, prin trecerea în proprietate publică, în temeiul unui act de expropriere sau în alt mod și nici nu sunt întrunite condițiile legale care să permită exproprierea acestuia sau a unor părți ale acestora în viitor, nu este sechestrat pentru vreo datorie față de stat, nu există nici un fel de obligații publice legale, în special obligații legate de taxe sau alte obligații ori datorii în legătură cu acesta și a rămas în continuu în stăpânirea noastră.

Subsemnatii, **CRISTEA CONSTANTIN si CRISTEA MARIA, sotii**, in calitate de vanzatori, declaram ca odata cu transferul dreptului de proprietate asupra terenului ce face obiectul prezentului contract cesionam cumparatorului, **SÎMBOTEANU VICTOR, casatorit cu SÎMBOTEANU SNEJANA**, toate drepturile si obligatiile ce decurg din certificatul de urbanism nr.2402/01.08.2011 emis de Primaria Municipiului Constanta, autorizatiile de construire nr. 1146/18.07.2012, nr.1139/18.07.2012, nr.127/28.01.2013 si nr.657/23.04.2013, impreuna cu toate avizele si documentatia tehnica obtinute pana la data incheierii prezentului contract de vanzare de catre subsemnatii vanzatori, precum si toate avizele ce au fost necesare pentru obtinerea acestora cu toate drepturile si

procesul verbal de receptie finala, precum si nota de regularizare a taxei pentru autorizatia de construire sa fie intocmita pe numele noului proprietar, **SÎMBOTEANU VICTOR**, casatorit cu **SÎMBOTEANU SNEJANA**, si declaram ca nu mai avem niciun fel de pretentie trecuta, prezenta sau viitoare de nici o natura fata de acesta cu privire la terenul descris mai sus.

Transmisiunea proprietatii cu toate atributele sale si predarea bunului imobii, impreuna cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neingrădită a posesiei, pe care l-am eliberat de toate bunurile mobile ale subsemnatilor vânzători, se face astăzi data autentificării contractului.

Prețul vânzării. Modalități de plată.


Prețul total, stabilit de noi părțile contractante, este de **50.000 (cincizecimii euro) euro**, echivalentul a **222.475,00 (douasutedouazecisidouamiipatrusutesaptezecisicincilei) lei**, calculat la cursul BNR de azi, data autentificării de 1 Euro = 4,4495 lei, (stabilit in echivalent lei numai in scopul calculării taxelor notariale ce privesc prezentul in scris), și a fost achitat anterior autentificării și semnării prezentului contract, în numerar, iar noi partile contractante declarăm pe proprie răspundere că prețul astfel convenit de noi este sincer (real) și serios.

Subsemnatii, **CRISTEA CONSTANTIN** si **CRISTEA MARIA**, sotii, declaram pe proprie răspundere că am primit în întregime prețul vânzării în suma de **50.000 (cincizecimii euro) euro**, echivalentul a **222.475,00 (douasutedouazecisidouamiipatrusutesaptezecisicincilei) lei**, calculat la cursul BNR de azi, data autentificării de 1 Euro = 4,4495 lei, (stabilit in echivalent lei numai in scopul calculării taxelor notariale ce privesc prezentul in scris), de la **SÎMBOTEANU VICTOR**, casatorit cu **SÎMBOTEANU SNEJANA**, suma ce a fost achitata în numerar, anterior autentificării și semnării prezentului contract și nu mai am niciun fel de pretenție prezentă, trecută sau viitoare de la cumpărătorul, Subsemnatul, **SÎMBOTEANU VICTOR**, casatorit cu **SÎMBOTEANU SNEJANA**, cu privire la terenul ce face obiectul prezentului contract de vânzare și totodata declarăm ca cumpărătorul, **SÎMBOTEANU VICTOR**, casatorit cu **SÎMBOTEANU SNEJANA**, si-a executat obligatia de plata, declaratia subsemnatilor constituind chitanta liberatorie pentru executarea obligatiilor de plata, respectiv chitanta descarcatoare de incasare integrala a pretului vanzării.

Totodata, noi, subsemnatii, vanzatori declaram ca pretul vanzării în suma de **50.000 (cincizecimii euro) euro**, echivalentul a **222.475,00 (douasutedouazecisidouamiipatrusutesaptezecisicincilei) lei**, calculat la cursul BNR de azi, data autentificării de 1 Euro = 4,4495 lei, (stabilit in echivalent lei numai in scopul calculării taxelor notariale ce privesc prezentul in scris), include și toate costurile privind obținerea autorizațiilor și a tuturor celorlalte documente respectiv: proiecte, avize, aprobări, care au stat la baza obținerii autorizațiilor și declarăm ca nu mai avem nicio pretentie trecuta, prezenta sau viitoare de nicio natura de la cumpărătorul **SÎMBOTEANU VICTOR**, casatorit cu **SÎMBOTEANU SNEJANA**, cu privire la acestea.

Noi, părțile, în nume propriu declarăm pe proprie răspundere că prețul astfel convenit de noi este sincer (real) și serios, totodata declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art.1660 Cod civil, privind condiția seriozității prețului, precum și dispozițiile art.1665 Cod civil privind prețul fictiv și prețul derizoriu.

Noi, **CRISTEA CONSTANTIN** si **CRISTEA MARIA**, sotii, declarăm ca notarul public ne-a adus la cunoștința de prevederile art. 141, alin. 2, lit. "f" din Codul Fiscal cu privire la situatiile in care livrarea unei constructii noi, a unei parti a acesteia sau a unui teren constructibil se supune TVA și declarăm ca nu efectuăm activități economice de acest fel prin care să obținem venituri cu caracter de continuitate și nu suntem înregistrați ca persoane fizice platitoare de TVA.



Subsemnatul, **SÎMBOTEANU VICTOR**, casatorit cu **SÎMBOTEANU SNEJANA**, declar că mi-am îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află **TERENUL INTRAVILAN** la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorii, au obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse. Este ascuns acel viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit de cumpărătorul prudent și diligent, fără asistență de specialitate.-----

Subsemnatul, **SÎMBOTEANU VICTOR**, casatorit cu **SÎMBOTEANU SNEJANA**, declar că notarul public mi-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1709 Cod civil potrivit cărora cumpărătorul care a descoperit un viciu ascuns este obligat să-l aducă la cunoștința vânzătorilor. Garanția pentru evicțiune reprezintă obligația legală a vânzătorilor de a-i garanta pe cumpărători împotriva oricăror tulburări (de fapt și de drept, după caz), care ar proveni, fie din partea sa, fie din partea unui terț (în acest caz, având o cauză anterioară încheierii contractului de vânzare-cumpărare), precum și de sarcinile (inclusiv litigiile judecătorești cu privire la teren), care nu au fost declarate la încheierea contractului. Vânzătoarea este obligată să garanteze contra evicțiunii față de orice dobânditor subsecvent al bunului, fără a deosebi după cum dobândirea este cu titlu oneros ori cu titlu gratuit. Subsemnatul, **SÎMBOTEANU VICTOR**, casatorit cu **SÎMBOTEANU SNEJANA**, declar că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art.1705 Cod civil, privind obligația de a chema în garanție pe vânzători, în cazurile prevăzute, precum și efectele nechemării acestuia în garanție.-----

Subsemnatul, **SÎMBOTEANU VICTOR**, casatorit cu **SÎMBOTEANU SNEJANA**, **TERENULUI INTRAVILAN** declar pe proprie răspundere că am luat la cunoștință de amplasamentul terenului pe care l-am vizionat personal și sunt de acord să îl cumpăr la preț și în condițiile din prezentul act. Cunosc starea acestuia așa cum a fost descrisă în act și înțeleg să îl dobândesc ca bun comun în temeiul ART.339 Cod Civil eu declarând pe proprie răspundere că sunt casatorit cu **SÎMBOTEANU SNEJANA**, sub regim matrimonial legal, fara conventie matrimoniala incheiata.-----

Subsemnatul, **SÎMBOTEANU VICTOR**, casatorit cu **SÎMBOTEANU SNEJANA**, declar ca am cunostinta de situatia juridica de drept si de fapt a **TERENULUI INTRAVILAN**, asa cum s-a mentionat anterior, ca am studiat personal actele de proprietate ale vanzatorilor, precum si toate anexele actului notarial, notarul public aducandu-mi la cunostinta cu exactitate situatia inserisa in actele depuse la dosarul **contractului de vanzare**. Cunosc situatia de fapt si de drept a terenului, stiu ca a fost stapanit continuu de vanzatori si nu a trecut in proprietatea statului in baza vreunui act normativ, intelegand sa dobandesc dreptul de proprietate asupra terenului pe riscul meu, ca bun comun fara ca prin aceasta vanzatorii sa fie exonerati de raspunderea de evicțiune totala sau partiala conform art. 1695 si urm. Cod Civil. -----

Publicitatea imobiliară. Cartea Funciară.

Noi, vânzătorii, ne declaram în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumparatorului in cartea funciara a **TERENULUI INTRAVILAN** ce formeaza obiectul prezentului inseris.-----

Noi, părțile contractante, declaram ca, am luat la cunoștință de prevederile Legii 7/1996, modificată privind cadastrul și publicitatea imobiliară și procedura de înscriere în cartea funciara a dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului se va efectua la cererea Biroului Notarului Public "Babu Florentina", cu sediul în comuna Corbu, județul Constanța, în conformitate cu art 54 alin. 1 din această lege. -----

Noi, părțile contractante, ne obligăm ca în termen de 30 (treizeci) de zile de la data semnării prezentului inseris sa ne prezentăm la Agenția Fiscală competentă în vederea schimbării rolului fiscale al terenului ce face obiectul prezentului contract de vanzare.-----

Dispoziții finale.

Noi, partile contractante, declarăm ca, am luat cunoștința de dispozițiile Legii nr. 656/2002 modificată pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor.-----

Noi, partile contractante, declarăm ca am luat cunoștința de prevederile Legii 241/2005, privind evaziunea fiscală. De asemenea, declarăm ca nu am încheiat actul prin agentie imobiliara.-----

Noi, partile contractante, am luat la cunoștința de prevederile Legii nr. 677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și declarăm ca nu am încheiat vreun alt act deghizat având ca obiect terenul ce se instrameaza, anterior datei autentificării prezentului contract.-----

Subsemnatii, vânzatori, **CRISTEA CONSTANTIN și CRISTEA MARIA**, soți, declarăm pe proprie răspundere că amplasamentul terenului ce face obiectul prezentului contract este cel arătat cumpărătorului, asumându-ne orice răspundere cu privire la neconcordanța amplăsării acestuia față de cel prezentat inițial cumpărătorului.-----

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se plătește de vânzătoare, în condițiile Codului fiscal.-----

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărătoare, în sarcina careia se afla și cheltuielile de intabulare.-----

Noi, părțile, declarăm pe proprie răspundere că ne exprimăm consimțământul pentru încheierea prezentului contract în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, acesta nu este viciat, nu ne aflăm în nicio situație de eroare cu privire la natura sau obiectul contractului, identitatea obiectului prestației sau a unei calități a acestuia, ori cu privire la o normă juridică determinantă privind raportul juridic încheiat, consimțământul nu a fost surprins prin dol și nici afectat de vreo cauză de violență sau de vreun motiv de leziune. -----

Prin "dol" se înțelege eroarea provocată de manoperele frauduloase ale celeilalte părți sau ale unui terț. -----

Prin „violență” se înțelege temerea justificată indusă de cealaltă parte sau de un terț. ----

Prin „leziune” se înțelege disproporția vădită de valoare dintre prestații, ca urmare a faptului că una dintre părți a profitat de starea de nevoie, de lipsa de experiență sau de lipsa de cunoștința celeilalte părți. -----

Subsemnatele părți, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, suntem de acord cu conținutul acestuia, astfel cum a fost redactat și stăruim la autentificare întrucât exprimă voința noastră, și înțelegem să răspundem pentru reaua noastră credință sau din alte declarații false în legătură cu acest act (art. 244 și art. 326 C.Pen), drept pentru care semnăm mai jos.-----

Tehnoredactat la BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL "BABU FLORENTINA", cu sediul în Corbu, județul Constanța, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 7 (sapte) duplicate din care unul va rămâne pentru arhiva biroului notarial, 1 exemplar pentru OCPI-Constanța, 2 exemplare pentru vânzatori, 3 exemplare pentru cumpărător, astăzi data autentificării actului, pe care l-am citit în întregime și asupra conținutului căruia suntem de acord, drept pentru care semnăm mai jos.-----

PĂRȚI CONTRACTANTE

VANZĂTORI,
S.S.CRISTEA CONSTANTIN,

CUMPĂRĂTOR,
S.S. SÎMBOTEANU VICTOR

S.S.CRISTEA MARIA

ROMANIA
MINISTERUL JUSTITIEI
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL "BABU FLORENTINA"
SEDIUL: CORBU; str.Principala nr.42bis; judetul Constanta.
Licenta de functionare nr.3239/2840/20.12.2013
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR.5015
TEL/FAX:0241.765.852

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 332

Anul 2015, luna 05, ziua 08, ora 16:00

Eu, BABU FLORENTINA, notar public, la cererea expresa a partilor, m-am deplasat azi, 08.05.2015, ora 16:00, la adresa din municipiul Constanta, str. Aprodu Purice nr. [REDACTED] Mansarda, judetul Constanta (la sediul societatii cumparatorului), unde am gasit pe:

1.CRISTEA CONSTANTIN, cetatean roman, domiciliat in municipiul Constanta, str. Petru Vulcan nr. [REDACTED], judetul Constanta, identificat cu CI seria [REDACTED], emisa de Politia Municipiului Constanta, avand valabilitate pana la data de 08.06.2051, CNP

2.CRISTEA MARIA, cetatean roman, domiciliata in municipiul Constanta, str. Petru Vulcan nr. [REDACTED], judetul Constanta, identificata cu CI seria [REDACTED], emisa de SPCLEP Constanta, avand valabilitate pana la data de [REDACTED] 5, [REDACTED]

3.SIMBOTEANU VICTOR, cetatean roman, domiciliat in municipiul Constanta, Int.Mr.Sofran nr. [REDACTED] judetul Constanta, identificat cu CI seria [REDACTED] nr. [REDACTED], emisa de SPCLEP Constanta, avand valabilitate pana la data de [REDACTED], C.N.P. [REDACTED]

care, dupa ce au citit actul in intregime, au declarat ca i-au inteles continutul acestuia si consecintele juridice si ca cele cuprinse in act reprezinta vointa lor, au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat propriu unicul exemplar.

In temeiul art. 12, lit. b, din Legea nr. 36/1995, republicata, SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

Impozitul pe venit stabilit in conditiile Legii este in suma de 4450 lei, achitat cu chitanta nr.3697.

S-a perceput onorariul de 3025,60 lei, inclusiv T.V.A. 24%, achitat cu chitanta nr.0007325.

Taxa inscriere in cartea funciara 334 lei, achitat cu chitanta nr.0152147.

NOTAR PUBLIC,
S.S. BABU FLORENTINA.

Prezentul duplicat s-a intocmit in 7 (sapte) exemplare originale, de BABU FLORENTINA, notar public, astazi, data autentificarii actului, are aceeasi forta probanta ca originalul, din care 1 exemplar pentru arhiva biroului notarial, 1 exemplar pentru OCPI Constanta, 2 exemplare pentru vanzatori si 3 exemplare pentru cumparator.

NOTAR PUBLIC,
BABU FLORENTINA.

