



Achiziție imobil în România

Acte necesare, aspecte procedurale, particularități și informații esențiale de la biroul notarial Stoica S. Eduard & Asociații

Am structurat acest articol pentru tine, deoarece știm că ai nevoie de suport, claritate și siguranță atunci când urmează să cumperi un imobil. În cele ce urmează, vei regăsi informații juridice complexe, începând cu particularitățile, detalierea și reglementarea actelor obligatorii pentru semnare, până la anumite aspecte teoretice și practice din procedura notarială, inclusiv precizări cu privire la actele de care are nevoie vânzătorul.

Programare rapidă, documente esențiale și fără incertitudini

Răspunde la câteva întrebări simple, iar noi te ghidăm direct către soluția potrivită. Un proces eficient, sigur și perfect adaptat.

Accesează formularul ↗

Link: www.notariatstoica.ro/calculator

Contactează-ne telefonic:
+40 722 222 281

Dacă sunt cumpărător, ce acte trebuie să prezint biroului notarial?

Când ești cumpărător, din partea ta sunt necesare actele de identitate și anumite documente privind starea civilă (pentru persoanele fizice) acestea având un caracter general și obligatoriu. Ne poți transmite pe oricare dintre modalitățile de comunicare:

- Cărțile de identitate și certificatul de căsătorie;
- În situația în care partea contractantă este **cetățean străin**, identificarea se face cu pașaport sau carte de identitate emisă în țara de reședință. Suplimentar, pentru a încheia tranzacții în România, cetățenii străini vor avea nevoie fie de NIF (număr de identificare fiscală) ce se atribuie de către Agenția Națională de Administrare Fiscală, fie de CNP atribuit de autoritățile din România în situația în care aceștia dețin permis de ședere sau carte de rezidență permanentă,
- Sentință civilă/certificatul de divorț – dacă este cazul,
- Extrasul de cont – fiind documentul care atestă datele titularului /cumpărătorului.



Nu mă pot prezenta la semnarea achiziției. Ce trebuie să fac, ce soluții am?

Dacă o parte (cetățean român) nu poate fi prezentă la semnarea actului, are posibilitatea de a împuternici o altă persoană prin **procură autenticată de notarul public** (pentru cei care se află în România și din diferite motive nu pot fi prezenți la semnare) sau **procură autenticată la Ambasada/Oficiul Consular al României de pe teritoriul statului în care află**, urmând ca procura originală să fie prezentată la data semnării promisiunii de vânzare cumpărare și/sau a contractului de vânzare și ipotecă la biroul notarial.

Pentru **cetățenii străini aflați pe teritoriul altui stat**, care nu pot fi prezenți la semnarea actului notarial în România, soluția **clară, sigură și simplă este de a solicita autentificarea unei procuri în vederea cumpărării, la Consulatul țării de domiciliu**. Este esențial și obligatoriu ca procura (PoA) să fie **autenticată**, nu certificată, legalizată sau supusă altei proceduri, actul va fi apostilat conform Convenției de la Haga (când este cazul), urmând să fie tradus în România de către un traducător autorizat de Ministerul Justiției, după care notarul public va efectua legalizarea semnăturii traducătorului.

De asemenea, atunci când ai nevoie de o **procură pentru semnarea contractului de credit** și /sau a altor accesorii creditului acordat și care conțin foarte multe informații cu caracter bancar, este necesar ca înainte de a te prezenta la notar, să fii informat de către bancă (în virtutea obligațiilor de informare și consiliere precontractuală a clientului, obligații prevăzute de lege în cazul contractelor ce se încheie între profesioniști și consumatori), astfel încât **să ai cunoștință de toate implicațiile financiare și să indici notarului corect și complet informațiile privind operațiunea pentru care acorzi mandatul**.



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)



Achiziție imobil în România

Pagina 2

De asemenea, atunci când ai nevoie de o **procură pentru semnarea contractului de credit** și /sau a altor accesorii creditului acordat și care conțin foarte multe informații cu caracter bancar, este necesar ca înainte de a te prezenta la notar, să fii informat de către bancă (în virtutea obligațiilor de informare și consiliere precontractuală a clientului, obligații prevăzute de lege în cazul contractelor ce se încheie între profesioniști și consumatori), astfel încât **să ai cunoștință de toate implicațiile financiare și să indici notarului corect și complet informațiile privind operațiunea pentru care acorzi mandatul.**

Pentru a înțelege de ce este necesară forma autentică a procurii în vederea cumpărării imobilului, mai jos regăsești reglementarea legală.

În art. 1.301 din Codul civil, „Forma împuternicirii”, este reglementat principiul simetriei formelor și se prevede că **împuternicirea nu produce efecte decât dacă este dată cu respectarea formelor cerute de lege pentru încheierea valabilă a contractului pe care reprezentantul urmează să îl încheie.**

În titlul IX, „Diferite contracte speciale”, în cadrul reglementării contractului de mandat, art. 2.013 Cod civil, intitulat „Forma mandatului”, stipulează la alin. (2) că **mandatul dat pentru încheierea unui act juridic supus, potrivit legii, unei anumite forme trebuie să respecte acea formă, sub sancțiunea aplicabilă actului însuși.**



Art 91 din legea 36/1995 republicată, prevede: „Părțile pot fi reprezentate la autentificare printr-un mandat cu **procură specială autentică**, cu excepțiile prevăzute de lege. În această situație, notarul public este obligat să verifice în Registrul național notarial de evidență a procurilor și revocărilor acestora, iar în cazul constatării revocării acesteia va respinge cererea de autentificare.”

Acte specifice cumpărătorilor persoane juridice

Atunci când cumpărător este o societate comercială cu răspundere limitată (SRL), se vor prezenta următoarele:

- Act constitutiv, certificat constator, act identitate semnat;
- Hotărârea Adunării Generale semnată de toți asociații, datată și cu număr de înregistrare, act ce va avea aplicată și ștampila societății.

Contractul de vânzare va fi semnat de către administratorul societății, desemnat prin Hotărârea Adunării generale, act prin care se hotărăște încheierea contractului, cu identificarea imobilului (inclusiv părți comune, anexe, accesorii, drum acces etc), a prețului și a modalității de plată, precum și eventuale precizări cu privire la termene de plată și/sau alte condiții/clauze speciale ce vor fi incluse în actul notarial.

În situația în care asociații decid ca un **terț** (persoană care nu are calitatea de asociat / administrator în cadrul societății) să semneze contractul de vânzare cumpărare, în Hotărârea adunării generale se va împuternici administratorul societății să semneze procura în formă autentică în fața notarului public, act prin care va mandata terțul să încheie tranzacția.



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)

Achiziție imobil în România

Pagina 3

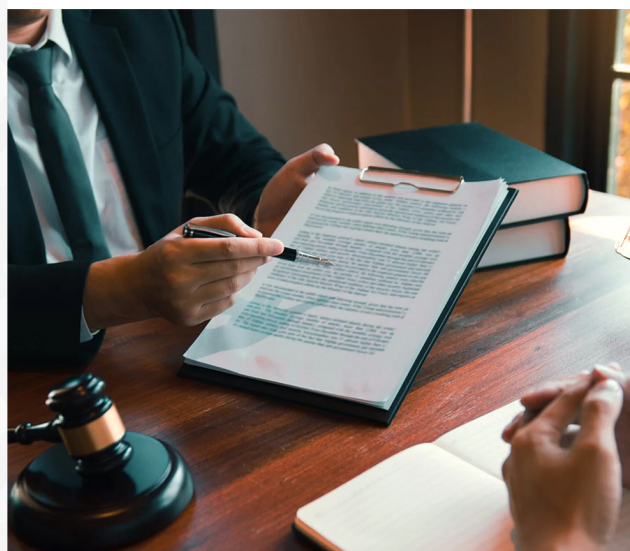
Datele de identificare ale persoanei care va semna contractul la biroul notarial, se vor preciza în mod obligatoriu în cuprinsul AGA, în acest fel asigurându-ne că **voința părților este expresă, clară, completă și informată.**

Atunci când vânzătorul este o **societate pe acțiuni (SA)**, se vor prezenta următoarele:

- Act constitutiv, certificat constator, act identitate semnatar;
- Convocarea împreună cu documentele de publicare specificate mai jos și Hotărârea Adunării generale, datată și cu număr de înregistrare, act ce va avea aplicată ștampila societății, împreună cu extrasul din Monitorul Oficial.

Potrivit Art 117 alin 3 din Legea 31/1990 republicată, Convocarea **va fi publicată în Monitorul Oficial al României**, Partea a IV-a, și într-unul dintre **ziarele** de largă răspândire din localitatea în care se află sediul societății sau din cea mai apropiată localitate și **conform art 131, alin 4**, pentru a fi opozabile terților, hotărârile adunării generale vor fi depuse în termen de 15 zile la oficiul registrului comerțului, spre a fi menționate în registru și publicate în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a. **Ele (hotărârile adunării generale) nu vor putea fi executate mai înainte de aducerea la îndeplinire a acestor formalități.**

Contractul de vânzare va fi încheiat de persoana desemnată prin Hotărârea Adunării generale act supus condițiilor mai sus amintite și prin care se hotărăște încheierea contractului, cu identificarea imobilului (inclusiv părți comune, anexe, accesorii, drum acces etc), a prețului și a modalității de plată, și eventuale precizări cu privire la termene de plată și/sau alte condiții/clauze speciale ce vor fi incluse în actul notarial de vânzare cumpărare.



Acte specifice pentru Fundație/Asociație

- Actul constitutiv și Statutul;
- Certificatul de înscriere din Registrul asociațiilor și fundațiilor aflat la grefa judecătoriei în a cărei circumscripție teritorială își are sediul, conform Ordonanței nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații;
- Hotărârea adunării generale pentru Asociație, respectiv Hotărârea Consiliului Director pentru Fundație, va respecta și se va raporta la condițiile de înstrăinare pentru bunurile aflate în patrimoniul ei, acestea fiind prevăzute în actele de înființare și va cuprinde articole clare prin care se hotărăște încheierea contractului, cu identificarea imobilului (inclusiv părți comune, anexe, accesorii, drum acces etc), a prețului și a modalității de plată, precum și eventuale precizări cu privire la termene de plată și/sau alte condiții/clauze speciale ce vor fi incluse în actul notarial;

- Semnatarul actului va fi desemnat prin hotărârea adunării generale/ consiliului director în conformitate cu prevederile statutare/actului de constituire;
- Extras din Registrul Asociațiilor și fundațiilor eliberat de Judecătoria de la sediul enității sau de Ministerul Justiției (pentru acest document este necesar să verificați dacă judecătoria respectivă mai eliberează actul, sau vă direcționează către Minister).

» Particularități ~ Mențiuni speciale:

La semnarea actului notarial, părțile vor prezenta notarului public toate actele originale: acte de identitate, de proprietate, certificat



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)



Achiziție imobil în România

Pagina 4

La semnarea actului notarial, părțile vor prezenta notarului public toate actele originale: acte de identitate, de proprietate, certificat fiscal, adeverințe, certificat energetic, intabulari, cadastrul, declarații, procuri, sentințe **și orice documente** au fost transmise anterior către biroul notarial prin oricare din modalitățile de contact.

Dacă ești cetățean străin și **nu** cunoști limba română scris, citit și vorbit, trebuie să ne comunici onest acest aspect, pentru că în această situație, la semnarea actului notarial este obligatorie și prezența unui **traducător autorizat** de Ministerul Justiției, cu specimenul de semnătura depus în Registrul de Traduceri al biroului notarial.

În situația în care nu ai un **traducător autorizat și disponibil** pentru semnare, noi vom solicita serviciile de traducere pentru ca actul tău notarial să fie semnat în siguranță și consimțământul să fie exprimat în cunoștință de cauză.

Din prețul total al vânzării, cumpărătorul poate achita **maxim 10.000 euro în numerar**, iar restul va trebui achitat prin transfer bancar iar atunci când vânzătorul este **persoană juridică**, prețul se va achita doar prin transfer bancar și doar în moneda națională (**lei**).



Nu se pot transfera sume de bani din sau în conturile terților/persoanelor care nu sunt părți în actul notarial sau nu sunt beneficiari ai vreunui drept evidențiat în cartea funciară, indiferent de gradul de rudenie sau de alte considerente.

Sunt cumpărător, însă vreau să cunosc și elemente specifice ale actelor pe care trebuie să le prezinte vânzătorul și care sunt acelea!

Vânzătorul va prezenta în original notarului public, actele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului și din care rezultă situația juridică/fiscală:

- Contract de vânzare-cumpărare / contract de construire;
- Proces verbal de predare primire / dovadă achitare integrală apartament;
- Certificat de moștenitor (sunt obligatorii și actele vechi de proprietate);
- Contract de donație, contract de partaj, etc
- Declarații de radiere ipotecă, sultă, privilegiul vânzătorului – dacă este cazul;
- Acte modificare apartament: autorizație de construire și proces verbal de recepție finală a lucrării – dacă este cazul;
- Schița cadastrală, încheierea de intabulare și extras de carte funciară pentru informare;
- Certificat de atestare fiscală (pe numele tuturor vânzătorilor) – de la Direcția de Impozite și Taxe Locale / Direcția Venituri Buget Local;
- Certificat de performanță energetică;
- Adeverință de la asociația de proprietari semnată atât de președinte cât și de administrator, datată și cu număr de înregistrare, din care să rezulte că au fost achitate la zi cheltuielile de întreținere;
- Polița de asigurare obligatorie a locuinței – PAD.
- Ultimele chitanțe și facturi pentru utilități (ENEL, gaze naturale, etc.);
- Extras de CONT cuatele de identificare ale vânzătorului/nume/cont (contul în care se transferă prețul vânzării).



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)

Achiziție imobil în România

Pagina 5

Atunci când din actul de proprietate al vânzătorului nu rezultă achitarea integrală a prețului, acesta va trebui să prezinte **dovada de plată** (fie documentele bancare pentru toate sumele achitate prin transfer bancar, fie o declarație de la foștii proprietari din care să rezulte că au primit integral prețul vânzării). În funcție de particularitățile bunului imobil, notarul poate solicita vânzătorului acte de proprietate anterioare pentru a stabili istoricul de dobândire a bunului.

Când bunul imobil a fost dobândit în temeiul **Legii 112/1995** pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, **vânzătorul va trebui să obțină de la Primăria Municipiului București următoarele adeverințe în original:** adresă de la PMB – Direcția Juridic – Serviciul Instanțe Civile și Contencios Administrativ, adresă de la PMB – Direcția Juridic – Serviciul Evidență, analiza, soluționare și gestiune notificari **Legea nr. 10/2021 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989**, adresă de la PMB – Direcția Juridic – Biroul Analiză și Soluționare Petiții Legile Proprietății.



Certificatul fiscal

Vânzătorul va prezenta în original **certificatul fiscal obținut pentru vânzare**, în conformitate cu **Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală**.

Potrivit art 159 alin (5) Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează, potrivit alin. (2). Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul.

(6) Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor alin. (5), sunt **nule** de drept.

(7) Prevederile alin. (5) și (6) nu sunt aplicabile în cazul procedurii de executare silită, procedurii insolvenței și procedurilor de lichidare.

Certificatul fiscal se emite **pe numele fiecărui coproprietar**, atât pentru apartament cât și pentru toate cotele indivize deținute (teren aferent, alei, drum, spații comune identificate în actul de proprietate și supuse impozitării). Acesta se eliberează de Direcția Taxe și Impozite Locale (de la locul situării apartamentului-imobilului) numai dacă toate taxele către bugetul local sunt achitate la zi și există rol deschis pe numele fiecărui coproprietar.

Biroul nostru notarial poate obține certificatul fiscal pentru imobilele din Municipiul București, numai în baza împuternicirii proprietarilor, și sub rezerva ca toate taxele să fie achitate la zi, rolul să fie deschis atât pe numele tuturor coproprietarilor cât și pentru toate accesoriile apartamentului/imobilului, actele de proprietate și actele de identitate să ne fie transmise în format clar și complet.



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)

Achiziție imobil în România

Pagina 6

Suplimentar, în vederea eliberării certificatului fiscal pentru un imobil din **sectorul 4, Direcția Taxe și Impozite solicită și contractul cu compania de salubritate precum și ultima chitanță de plată a taxei de salubritate**, astfel încât avem rugămintea ca și acestea să ne fie transmise.

Dacă sunt mai mulți vânzători și doar unul dintre ei are rol fiscal deschis, este obligatoriu ca fiecare să meargă personal sau reprezentat de un mandatar (împuternicit cu procură specială notarială) la Direcția Taxe și impozite locale în vederea deschiderii rolului fiscal. Pentru această situație se vor prezenta actele de proprietate originale, actul de identitate, intabularea pentru apartament cât și pentru accesorii/părți comune și se vor consulta **cerințele specifice** comunicate de Direcția de Taxe locale de la locul situării apartamentului (sector 1, 2, 3 etc).

ADEVERINȚA emisă de Asociația de Proprietari

În situația unor unități individuale deținute în blocuri sau ansambluri de locuințe unde există asociație de proprietari, vânzătorul va trebui să prezinte în original **adeverința** semnată atât de președinte cât și de administrator, datată și cu număr de înregistrare, din care să rezulte că au fost achitate la zi cheltuielile de întreținere.

Această obligație a vânzătorului este reglementată de Legea nr. 196 din 20 iulie 2018 republicată, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, în articolul 33, după cum urmează:

(1) Proprietarii din condominii care își înstrăinează locuințele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca la întocmirea actelor de înstrăinare să facă dovada plății la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și a utilităților publice.

(2) Notarii publici vor autentifica actele de înstrăinare a unităților de proprietate imobiliară din condominii numai dacă este îndeplinită una din următoarele condiții:

a) proprietarul prezintă o adeverință din partea asociației de proprietari, care reprezintă dovada achitării până la acea dată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, iar în cazul neachitării integrale, menționarea cuantumului debitelor existente la acea dată. Adeverința va avea număr de înregistrare din evidențele asociației, data eliberării și termenul de valabilitate de 30 de zile calendaristice. Adeverința se prezintă notarului public de către înstrăinător, în original, cu semnătura olografă a administratorului asociației de proprietari și a președintelui, cu precizarea numelui și prenumelui acestora și cu ștampila asociației de proprietari. Prin excepție, semnătura oricăruia dintre aceștia este suficientă, caz în care în cuprinsul adeverinței se va menționa motivul lipsei celei de-a doua semnături. În situația în care condominiul nu are constituită asociație de proprietari sau, deși constituită, aceasta nu are președinte și administrator în funcție sau plata cotelor de contribuție la cheltuielile comune ale asociației de proprietari sau/și pentru utilitățile publice se face printr-o altă modalitate agreată de proprietarii condominiului, înstrăinătorul va da o declarație pe propria răspundere cu privire la acest aspect, declarație care va fi menționată în cuprinsul actului notarial de înstrăinare, și va prezenta notarului public copia ultimei facturi împreună cu dovada achitării utilităților publice și/sau a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și/sau cuantumul debitelor acestora de la acea dată. Factura prezentată nu poate fi pentru o perioadă anterioară mai mare de 2 luni;



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)

Achiziție imobil în România

Pagina 7

- b) în cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari sau către furnizorii de utilități publice în cazul facturării individuale a serviciilor, notarul public va autentifica actul de înstrăinare dacă dobânditorul acceptă expres că va prelua în întregime toate debitele înstrăinătorului către asociația de proprietari, precum și toate debitele către toți furnizorii de utilități publice.
- (3) Dispozițiile alin. (2) se aplică în mod corespunzător și la pronunțarea unei hotărâri judecătorești care ține loc de act de înstrăinare, prin care se înstrăinează locuințele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință dintr-un condominiu.
- (4) Actele de înstrăinare autentificate de notarul public cu nerespectarea prevederilor alin. (2) sunt anulabile.
- (5) La înstrăinarea proprietății, proprietarul este obligat să transmită către dobânditor orice documente pe care le deține și care pot avea consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată, inclusiv certificatul de performanță energetică aferent acesteia, întocmit în condițiile legii. În actul de înstrăinare părțile vor declara în mod corespunzător despre îndeplinirea acestor obligații.
- (6) La încheierea actului autentic sau, după caz, la pronunțarea hotărârii judecătorești ori a încheierii actului de adjudecare, notarul public sau, după caz, instanța de judecată ori executorul judecătoresc va menționa în act că noului proprietar îi revine obligația să prezinte președintelui asociației de proprietari, în termen de 10 zile lucrătoare de la efectuarea transferului dreptului de proprietate, informațiile necesare, conform actelor de proprietate, în vederea calculului cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari pentru respectiva locuință sau pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, și datele de contact ale proprietarului.



Extrasul de carte funciară pentru autentificare se obține numai de către biroul notarial, în vederea întocmirii actelor notariale prin care se transmite, se modifică sau se constituie un drept real imobiliar și este actul care cuprinde informațiile cu privire la bunul imobil, proprietari și eventuale sarcini asupra imobilului (ipotecă, închiriere, uzufruct, litigii, executări etc).

Pe perioada valabilității acestuia nu se pot efectua înscrieri în cartea funciara, cu excepția celei pentru care s-a solicitat extrasul. **Extrasul de autentificare** certifică starea actuală și exactă a imobilului în momentul tranzacției imobiliare.

În plus, prin emiterea acestuia, numărul cadastral la care se referă extrasul devine indisponibil pentru o perioadă de 10 zile lucrătoare, începând cu data, ora și minutul depunerii cererii de către notarul public și terminând cu sfârșitul celei de-a zecea zi lucrătoare.

Când imobilul are sarcini (ipotecă, sau alte drepturi intabulate/notate în cartea funciară la partea a III-a), până la semnarea contractului de vânzare cumpărare, este necesar ca vânzătorul să obțină de la **instituația bancară** cu care a semnat ipoteca, documentul original intitulat **Acordul creditorului** pentru înstrăinarea-vânzarea imobilului și constituirii de ipotecă rang subsecvent.

Dacă în cartea funciară sunt alte sarcini în afara dreptului de ipotecă și a interdicțiilor aferente înscrise respectiv notate în favoarea Băncii vânzătorului (acesta fiind cel mai des caz întâlnit în practică), în funcție de documentele pe care le ai și de elementele din cartea funciară, vom stabili procedura ce trebuie urmată, astfel încât situația imobilului să fie clară și fără riscuri.

Vânzătorul va prezenta facturile recente de utilități și dovada de plată a acestora.

Aceasta este o altă cerință obligatorie și se regăsește în Legea nr. 51/2006 republicată, art 53 care prevede: „notarii publici nu vor



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)

Achiziție imobil în România

Pagina 8

autentifica actele de înstrăinare a imobilelor sau a societăților reglementate de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modifi cările și completările ulterioare, fără dovada achitării la zi a datoriilor pentru serviciile de utilități publice de care sunt grevate acestea, eliberată de furnizorii/prestatorii acestor servicii."

Vânzătorul va prezenta în original certificatul de performanță energetică pentru clădiri, locuințe, apartamente, unități individuale.

Art 22 din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, prevede că:

- (1) Pentru clădirile sau unitățile de clădire care se vând sau se închiriază, investitorul/proprietarul/administratorul este obligat să pună la dispoziția potențialului cumpărător sau chiriaș, după caz, anterior perfectării contractului, o copie de pe certificat, astfel încât acesta să ia cunoștință despre performanța energetică a clădirii/unității de clădire pe care urmează să o cumpere/inchirieze, după caz.
- (2) La încheierea contractului de vânzare-cumpărare, proprietarul are obligația de a transmite certificatul, în original, noului proprietar.
- (3) La data înregistrării contractului de vânzare-cumpărare, respectiv de închiriere, proprietarul are obligația de a depune la organul fiscal competent o copie de pe certificat, iar originalul va rămâne în posesia proprietarului.
- (4) Contractele de vânzare-cumpărare încheiate fără respectarea prevederilor alin. (1) sunt supuse nulității relative, potrivit prevederilor Codului civil.

Potrivit dispozițiilor Legii nr. 115/2023 pentru modificarea și completarea Legii nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, precum și dispozițiilor Normei Autorității de Supraveghere Financiară privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor nr. 38/2023, **vânzătorul va prezenta și asigurarea obligatorie a locuinței-denumită PAD.**

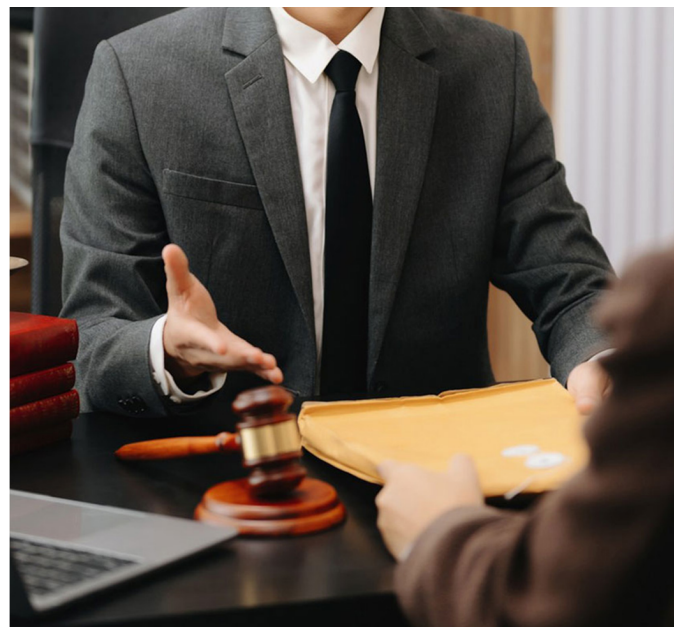
Certificatul de urbanism

În situația în care achiziționezi un teren pentru a construi o locuință este necesar ca proprietarul să prezinte și certificatul de urbanism pentru informare.

Acest document furnizează informațiile clare cu privire la strategia de dezvoltare urbanistică a terenului, elementele privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilului, regim de înălțime, eventuale restricții, caracteristicile zonei în care se găsește imobilul (amplasamentul), cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite, precum și lista avizelor și acordurilor necesare în vederea autorizării executării lucrărilor de construcții.

Regulamentul urbanistic Local prevede permisiunile și restricțiile de construire pentru zona respectivă, aceste informații fiind puse la dispoziția solicitanților prin emiterea Certificatului de urbanism.

În cazul în care scopul urmărit de solicitant este autorizarea executării lucrărilor de construcții, iar specificul terenului nu se încadrează în prevederile de urbanism și/sau de amenajare a teritoriului ori dacă particularitățile amplasamentului (suprafață neconstruibilă ca urmare a unor interdicții, servituți sau a unor zone de protecție, teren pentru investiții de interes public etc.) nu permit realizarea investiției, **certificatul de urbanism se eliberează cu menționarea expresă a incompatibilităților rezultate, precum și a imposibilității emiterii unei autorizații de construire pentru obiectivul propus.** (extras din Ordinul 1943/2001).



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)



Achiziție imobil în România

Pagina 9

Repere cu privire la taxele încasate de Stat și de notarul public

Impozitul încasat de Stat:

La transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, contribuabilii datorează un impozit:

- dacă bunul imobil este deținut o perioadă mai mică de trei ani, impozitul va fi în cuantum de 3% din valoarea minimă stabilită în studiul de piață;
- dacă bunul imobil este deținut o perioadă mai mare de trei ani, impozitul va fi în cuantum de 1% din valoarea minimă stabilită în studiul de piață.

Taxa încasată de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP) pentru eliberarea extrasului de carte funciară în vederea autentificării contractului:

Conform legii, notarul public va autentifica un contract, numai pe baza extrasului de carte funciară pentru autentificare emis de Biroul de Carte Funciară.

Taxa percepută de Biroul de carte funciară pentru eliberarea unui extras de autentificare este:

- 40 de lei, se eliberează în termen de 2 zile în regim normal și
- 200 de lei, în regim de urgență, se eliberează în termen de 1 zi;

Taxa încasată de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP) pentru intabulare

După semnarea contractului, dreptul de proprietate al noului proprietar se va intabula în fiecare carte funciară, în baza cererii notarului public.

Tariful perceput de Biroul de carte funciară pentru această operațiune reprezintă un **procent de 0,15% din evaluarea fiecărui imobil** pentru **persoană fizică** și un **procent de 0,5% din evaluarea fiecărui imobil** pentru **persoană juridică**. Taxa ANCP nu poate să fie mai mică de 60 de lei pentru fiecare Carte Funciară.



De asemenea, în funcție de natura procedurilor conexe vânzării cumpărării, pot fi și alte operațiuni taxabile de către Biroul de carte funciară (radieri de drepturi, notări de documente cu privire la schimbări de nume pentru care proprietarii nu au solicitat actualizarea cupinsului cărții funciare, alte notări, obținerea unor extrase de informare etc).

Onorariul notarului va fi calculat în funcție de particularitățile imobilului, acestea fiind regăsite în actele de proprietate precum și în cele emise de cartea funciară, cadastru, Taxe și impozite etc, în funcție de anul construirii, etaj, confort, suprafață utilă și desfășurată, adresa exactă a imobilului etc și având în vedere prețul de înstrăinare (dacă prețul declarat de părți va fi superior valorii minime din studiul de piață privind valorile minime imobiliare) sau având în vedere valoarea bunului imobil stabilită conform studiului de piață privind valorile minime imobiliare (dacă valoarea minimă de piață va fi superioară prețului declarat de părți).

Biroul nostru notarial întotdeauna comunica toate taxele precum și modalitatea de plată a acestora (numerar, POS, transfer bancar) înainte de data stabilită pentru semnare.



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)



Achiziție imobil în România

Pagina 10

În situația în care prețul imobilului se achită cu credit bancar, odată cu contractul de vânzare se va semna și un contract de ipotecă între cumpărător și banca finanțatoare, iar cumpărătorul va suporta taxele notariale și tariful pentru Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară aferente contractului de ipotecă. Excepție fac creditele obținute prin programele "Noua Casă" sau „IMM Invest”, pentru care nu se încheie contract de ipotecă separat.

Pentru că fiecare tranzacție presupune răspunsuri și soluții punctuale, ne poti scrie și atașa documentele [aici](#).
Împreună vom stabili data semnării, procedura de urmat și orice aspecte juridice.



Scanează-mă



Discută cu un consilier:
+40 722 222 281



Adresa de email:
contact@notariatstoica.ro



George Enescu nr. 27-29, Parter și etaj 1, Sector 1, București
(incinta Palatului U.G.I.R.)