



# Înstrăinarea prin vânzare a unui imobil din România

Acte necesare, soluții, proceduri și particularități legale de la biroul notarial Stoica S. Eduard & Asociații

„Fiecare tranzacție imobiliară are elementele sale de unicatitate! De aceea, am structurat pentru tine, atât actele necesare cu caracter general și obligatoriu, precum și anumite elemente cu caracter special.

În situația în care ai nevoie de informații suplimentare, accesează secțiunea **contactează echipa de excelență Keystone** și un consilier juridic cu expertiză în real estate, te va asista în exclusivitate pe tot parcursul procedurii.

## 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](http://www.notariatstoica.ro/calculator)

☎ Contactează-ne telefonic:  
**+40 722 222 281**

Actele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului și din care rezultă situația juridică/fiscală, vor fi prezentate de vânzător în **original** și sunt următoarele:

- 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. Se poate prezenta în format original pe hârtie sau cu semnătura electronică validată de DITL;
- 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.);
- Acordul băncii creditoare (dacă este cazul)
- Extras de CONT cu datele de identificare ale vânzătorului/nume/IBAN (contul în care se primește prețul vânzării).

De asemenea, la autentificarea actului se vor prezenta și: actele de identitate, certificat de căsătorie / certificat de divorț / convenție matrimonială.

## 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 autentificată de notarul public** (pentru cei care se află în România) sau **procură autentificată 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 la biroul notarial.



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.)

# Înstrăinarea prin vânzare a unui imobil din România

Pagina 2

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 vânzării, la Consulatul țării de domiciliu**. Este esențial și obligatoriu ca procura (PoA) să fie autentificată, 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 traducator autorizat de Ministerul Justiției, după care notarul public va efectua legalizarea semnăturii traducătorului.

## Situație particulară raportată la reglementările statului de reședință sau la acordurile bilaterale încheiate între România și alte state



Art 18 alin. 4 din legea 36/1995 republicată prevede că "Activitățile notariale prevăzute la alin. (2) Art 18 (n.n. printre care și: **autentificarea înscrisurilor, cu excepția actelor juridice între vii cu efect constitutiv sau translativ de proprietate și a actelor privind alegerea, modificarea și lichidarea regimului matrimonial); care produc efecte juridice în România, pot fi îndeplinite de către misiunile diplomatice și oficiile consulare ale României și la cererea persoanelor fizice sau juridice străine, în măsura în care legile și reglementările statului de reședință sau acordurile bilaterale nu se opun.**

Pentru această situație, este necesar să obțineți informația punctuală și aplicabilă, de la Ambasada/Oficiul Consular al României din statul dumneavoastră de reședință.

## De ce este necesară forma autentică a procurii în vederea vânzării imobilului?

**Reglementare legală. Forma autentică, obligatorie.**

**O întrebare des întâlnită în practică, de ce am nevoie de procura autentică, semnată la notar sau la Ambasadă?**

Actele cu caracter obligatoriu stabilite de lege într-o anumită formă, ca fiind în sarcina unei părți și/sau a ambelor, sunt instituite și reglementate în mod expres, tocmai pentru ca interesele lor (ale părților din act) să fie ocrotite iar drepturile să fie exercitate corect și sub protecția actului.

Acestea pot fi asigurate, numai dacă sunt exprimate într-o formă cerută de lege (în acte caz, forma autentică, notarială) și în fața unei autorități recunoscute de lege (notarul public, persoana cu atribuții specifice din cadrul Ambasadei/Oficiului Consular).

Înscrisul autentic notarial este cel întocmit sau, după caz, primit și autentificat de către notarul public ori de către personalul misiunilor diplomatice și al oficiilor consulare, în forma și în condițiile stabilite prin lege.

Pentru a fi un act valabil încheiat, care va produce efecte între părți, contractul de vânzare pentru un bun imobil trebuie să fie încheiat numai în formă **autentică** (forma **ad validitatem**, **formă cerută pentru valabilitatea actului**) – adică la notar, iar pentru ca o procură de vânzare să fie valabilă și să producă efecte juridice, trebuie să fie dată numai cu forma pe care legea o prevede pentru încheierea contractului respectiv - în cazul prezentat în acest articol, forma **autentică** (la notarul public).



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.)





# Înstrăinarea prin vânzare a unui imobil din România

Pagina 3

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 mandatar 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.”

## Imobilul meu are ipotecă înscrisă în cartea funciară. Cum procedez?

În măsura în care vânzătorul este și titularul unui credit ipotecar/imobiliar activ (în derulare), acordul băncii pentru vânzarea imobilului ce constituie garanție de rambursare, este un document obligatoriu ce va fi prezentat în original biroului notarial, până la data semnării ( contractului de vânzare).

Având în vedere că pentru obținerea acordului, solicitarea ta ( adresată băncii) va fi supusă analizei și aprobărilor interne, este necesar să pregătești din timp anumite documente ( cum ar fi: actul de proprietate, contractul de ipotecă, extras de carte funciara pentru informare etc) și să soliciti consilierului tău de credite, toate informațiile suplimentare (ce termen de valabilitate are acordul, ce date/acte sunt necesare pentru eliberarea lui, care este soldul creditului, etc).

Când imobilul are sarcini în favoarea **băncii** (ipotecă și interdicții intabulate/notate în cartea funciară la partea a III-a ), Acordul se obține de la **instituția bancară cu care ați semnat ipoteca.**

**Atunci când cumpărătorul achiziționează imobilul cu credit bancar, este esențial să menționați băncii dumneavoastră acest aspect, deoarece acordul va fi atât pentru ridicarea interdicției de înstrăinare prin vânzare, cât și pentru ridicarea interdicției de grevare (pentru că se va constitui un drept de ipotecă de rang subsecvent, în favoarea finanțatorului cumpărătorului).**

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.



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 notificări **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.



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.)

## Înstrăinarea prin vânzare a unui imobil din România

Pagina 4

**Particularități și reglementare legală pentru : certificatul fiscal, adeverința emisă de Asociația de Proprietari pentru cheltuielile de întreținere, certificat energetic, PAD (polița de asigurare a locuinței), facturi utilități, certificat de urbanism (pentru terenuri).**

### Certificatul fiscal

Vânzătorul va prezenta în original sau cu semnătură electronică în formatul validat de Direcția Taxe și Impozite Locale, **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 îndeplinirii cumulative a următoarelor:

- toate taxele să fie achitate la zi,
- rolul să fie deschis atât pe numele tuturor coproprietarilor cât și pentru toate accesoriile apartamentului/imobilului (teren, cote din drum, spații comune etc),
- actele de proprietate și actele de identitate să ne fie transmise în format clar și complet.

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.



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.)



# Înstrăinarea prin vânzare a unui imobil din România

Pagina 5

Dacă sunt mai mulți vânzători și doar unul dintre ei are rol fiscal deschis, este obligatoriu ca fiecare să se prezinte 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.

Elementele obligatorii pe care conform legii, trebuie să le cuprindă adeverința eliberată de Asociația de Proprietari:

- ca prim aspect esențial, precizăm că adeverința se va prezenta notarului public, **numai în forma originală și pentru orice contract prin care se înstrăinează un imobil (vânzare, donație, întreținere, dare în plată etc),**
- va avea **semnătura olografă a administratorului** asociației de proprietari **și a președintelui, cu precizarea numelui și prenumelui acestora și cu ștampila** asociației de proprietari, (vezi reglementarea legală de mai jos pentru excepție)
- va avea **număr de înregistrare și data corectă/completă a eliberării (termenul de valabilitate este de 30 de zile calendaristice),**
- **se va preciza dacă sunt achitate la zi cotele de contribuție la cheltuielile asociației,**
- **se va identifica imobilul cu adresa corectă și completă precum și se vor preciza datele proprietarului.**



Atunci când:

- Asociația de proprietari **nu** este constituită **sau**, nu are președinte și administrator în funcție ori plata cotelor de contribuție la cheltuielile comune ale asociației de proprietari sau/și pentru utilitățile publice se face printr-o altă modalitate agreeată de proprietarii condominiului, vânzătorul va da o **declarație pe propria răspundere cu privire la acest aspect și va fi menționată în cuprinsul actului notarial de înstrăinare.**
- În acest caz, se va prezenta notarului public copia ultimei facturi și dovada achitării utilităților publice și/sau a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, cu mențiunea că **factura prezentată nu poate fi pentru o perioadă anterioară mai mare de 2 luni;**

În cazul în care, există datorii către asociația de proprietari sau către furnizorii de utilități publice în cazul facturării individuale a serviciilor, contractul de vânzare/actul de înstrăinare se poate autentifica de notarul public, numai dacă persoana care dobândește imobilul declară și acceptă în mod expres că preia în întregime toate datoriile vânzătorului/înstrăinătorului către asociația de proprietari și debitele către furnizorii de utilități publice.



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.)

# Înstrăinarea prin vânzare a unui imobil din România

Pagina 6

În această situație, având în vedere că dobânditorul/cumpărătorul va prelua o datorie și își asumă o obligație de plată, este obligatoriu ca proprietarul sa prezinte biroului notarial, documentele cu mențiunile complete și la zi din care să rezulte **cuantumul datoriilor**, pentru că doar astfel, **cumpărătorul va avea cunoștință de întinderea obligației de plată și voința sa (a dobânditorului/cumpărătorului) va fi informată, expresă și completă.**

**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;**

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.



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.)



# Înstrăinarea prin vânzare a unui imobil din România

Pagina 7

(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.

## Clarificarea unor termeni

În înțelesul Legii 196 / 2018 republicată, constituie condominiu:

- a) clădiri cu mai multe locuințe sau spații cu altă destinație în care există proprietăți individuale și proprietăți comune;
- b) clădiri multietajate; un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii multietajate în cazul în care se poate delimita proprietatea comună;
- c) un ansamblu rezidențial format din locuințe și/sau construcții cu altă destinație, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.

Art 4 din lege, prevede că: **Niciun act de dispoziție nu poate să aibă ca obiect exclusiv cota-parte indiviză din coproprietatea forțată asupra părților comune ale condominiului, decât odată cu înstrăinarea locuinței/spațiului cu altă destinație care constituie bunul principal.** Părțile comune din condominii și drepturile aferente acestora pot face obiectul unei acțiuni de partaj numai atunci când aceste părți încetează a mai fi destinate folosinței comune, în condițiile legii și în condomini, **unitățile de proprietate imobiliară se supun prevederilor prezentei legi ca entități individuale.**

## 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 autentifi ca 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

Performanța energetică este calculată de la **A** (foarte eficientă) și până la **G** (ineficientă), astfel că certificatul energetic reprezintă pentru cumpărător/dobânditor o imagine tehnică și un reper important cu privire la costurilor energetice pe care le va suporta ulterior achiziției imobilului, putând lua decizii informate.

Certificatul se elaborează și se eliberează de către auditorul energetic pentru clădiri și **este valabil 10 ani de la data eliberării** (dată înscrisă în document).



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.)

# Înstrăinarea prin vânzare a unui imobil din România

Pagina 8

Certificarea și auditarea energetică a clădirilor se realizează de către auditorii energetici pentru clădiri, **atestați de Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației**, în calitate de autoritate competentă în domeniul construcțiilor.

Lipsa certificatului energetic (precum și neprezentării altor acte cu caracter obligatoriu) la momentul vânzării/înstrăinării va duce la amânarea tranzacției imobiliare.

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/închirieze, 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 obiectul contractului de vânzare îl reprezintă un teren, 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.)



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.)



# Înstrăinarea prin vânzare a unui imobil din România

Pagina 9

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).

## Acte specifice vânzătorilor persoane juridice

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

- Act constitutiv, certificat constator, act identitate semnatar;
- 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.

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.



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.)

# Înstrăinarea prin vânzare a unui imobil din România

Pagina 10

## 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 entității sau de Ministerul Justiției (pentru acest document este necesar să verificați dacă Judecătoria respectivă mai eliberează actul, sau vă va direcționa către Minister).

## Particularități cu privire la identificarea semnatarilor

Identificarea **cetățenilor români cu domiciliul în România** se poate face **numai** cu cartea de identitate originală și valabilă, iar identificarea **cetățenilor români cu domiciliul în alt stat** se poate face cu pașaportul original.



În cazul cetățenilor străini din **Uniunea Europeană**, identificarea în fața notarului public se face cu pașaportul sau cartea de identitate a țării de origine, ambele în original. La încheierea actului notarial, cetățenii străini, care dețin un permis de ședere, trebuie să prezinte și acest document.

Suplimentar, pentru a încheia tranzacții imobiliare în România, respectiv de a dobândi proprietatea unui imobil **sau de a înstrăina un imobil**, sau pentru alte acte ce implică înregistrări ulterioare fiscale ori de altă natură în anumite evidențe publice, **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.

## Aspecte procedurale esențiale

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.

Părțile contractului de vânzare vor stabili de comun acord moneda și modalitatea de plată, putând achita prețul din surse proprii sau din credit bancar.



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.)



# Înstrăinarea prin vânzare a unui imobil din România

Pagina 11

Pentru ca plata avansului de preț a prețului vânzării să fie o plată valabilă, este necesar ca atât vânzătorul cât și cumpărătorul să fie titularul contului **din și în care** se face transferul sumelor.

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.

Dacă părțile contractante sunt persoane fizice, din prețul total, cumpărătorul poate achita **maxim 10.000 euro în numerar**, iar restul va trebui achitat prin transfer bancar.

Dacă una sau ambele părți contractante sunt **persoane juridice**, prețul se va achita doar prin transfer bancar și doar în moneda națională (lei).

Atunci când vânzătorii dețin cote determinate din imobil (1/2, 1/3 etc) sau când cumpărătorii achiziționează imobilul în cote (1/2, 1/3 etc), atât avansul cât și restul de preț se vor achita respectiv încasa proportional cu cotele deținute de fiecare.

În situația în care bunul imobil este achiziționat de către o persoană fizică de la o persoană juridică (dezvoltatorul imobiliar), la prețul stabilit se adaugă contravaloarea cotei de TVA conform normelor legale.

Dacă bunul imobil este achiziționat de către o persoană juridică de la o altă persoană juridică, pot fi aplicabile dispozițiile articolului 331 din Codul Fiscal cu privire la taxarea inversă, dacă atât societatea vânzătoare, cât și societatea cumpărătoare sunt înregistrate ca plătitoare de TVA.

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).

Dacă ești cetățean străin și **nu** cunoști limba română scris, citit și vorbit, te rugăm să ne comunicai 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.

Persoanele lipsite de capacitate de exercițiu (minorii sub 14 ani și interzișii judecătorești) pot încheia contracte de vânzare prin reprezentanții lor legali, iar persoanele cu capacitate de exercițiu restrânsă, respectiv minorii între 14 și 18 ani, pot încheia personal contracte de vânzare, însă, cu încuviințarea ocrotitorilor legali și, în ambele cazuri, cu **autorizarea instanței de tutelă**.

**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).



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.)

# Înstrăinarea prin vânzare a unui imobil din România

Pagina 12

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.

## Repere cu privire la taxele vânzătorului, 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 (ANCPPI) pentru eliberarea extrasului de carte funciară în vederea autentificării

- 40 de lei/pentru fiecare carte funciară deschisă, se eliberează în termen de 2 zile în regim normal și
- 200 de lei pentru fiecare carte funciară deschisă, în regim de urgență, se eliberează în termen de 1 zi;

De asemenea, în funcție de natura procedurilor, pot fi și alte operațiuni taxabile de către Biroul de carte funciara (radieri de drepturi, notări de documente cu privire la schimbări de nume pentru care proprietarii nu au solicitat actualizarea cuprinsului cărți funciare, alte notări, obținerea unor extrase de informare etc). Toate taxele precum și modalitatea de plată a acestora (numerar, POS, transfer bancar) se vor comunica înainte de data stabilită pentru semnare.



**Serviciile noastre juridice sunt structurate în jurul tău!** Pe tot parcursul vânzării la SPN Stoica S. Eduard & Asociații - divizia Keystone, vei fi asistat în mod exclusiv de un consilier juridic. **Ne poți scrie și atașa documentele [aici](#).**



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.)