

## CONTRACT DE VÂNZARE

Între:

\_\_\_\_\_, cetățean român, domiciliat în \_\_\_\_\_, posesor al CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_  
emis de \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, **căsătorit/necasatorit**,

**în calitate de vânzător**, pe de o parte și

\_\_\_\_\_, cetățean român, domiciliat în \_\_\_\_\_, posesor al CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_  
emis de \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, **căsătorit/necasatorit**,

**în calitate de cumpărător**, pe de altă parte,

a intervenit prezentul **CONTRACT DE VÂNZARE**, în următoarele condiții:

Eu, \_\_\_\_\_, vând \_\_\_\_\_, **dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. \_\_\_\_\_ situat în municipiul \_\_\_\_\_, Bd. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, sector \_\_\_\_\_**, compus din \_\_\_\_\_ camere și dependințe, respectiv: \_\_\_\_\_, având o suprafață utilă de \_\_\_\_\_ mp rezultată în urma măsurătorilor cadastrale, rezultând o suprafață totală de \_\_\_\_\_ mp, împreună cu cota parte de \_\_\_\_\_% aferentă apartamentului din dreptul de proprietate asupra părților și dependințelor comune ale imobilului bloc care, prin natura și destinația lor sunt în proprietate comună, forțată și perpetuă a tuturor proprietarilor, precum și cota parte de teren aferentă apartamentului, reprezentând suprafața de \_\_\_\_\_ mp, atribuit în folosință pe durata existenței construcției, care urmează regimul juridic prevăzut de art. 36 din Legea nr. 18/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, denumit în continuare "Imobilul".

Imobilul are **numărul cadastral \_\_\_\_\_** și este intabulat în **Cartea Funciară nr. \_\_\_\_\_**, a localității \_\_\_\_\_, fiind intabulat pe numele vânzătorului conform încheierii nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, emisă de OCPI \_\_\_\_\_ - BCPI - \_\_\_\_\_.

Subsemnatul \_\_\_\_\_, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului astfel \_\_\_\_\_.

Imobilul ce face obiectul prezentului contract, astfel cum a fost descris mai sus, se află în circuitul civil de la data dobândirii în proprietate, nu a fost naționalizat, nu a fost înstrăinat sub nicio formă, nu constituie aport în natură sau punct de lucru în cadrul vreunei societăți comerciale, asociații sau fundații, nu a fost promis spre vânzare sau orice alt act de înstrăinare și nici spre ipotecare, nu a făcut obiectul unui contract de închiriere, comodat sau orice alt act de transmitere a dreptului de folosință asupra imobilului, nu există niciun litigiu pe rolul instanțelor judecătorești cu privire la acesta, nu este revendicat, nu există cereri depuse în baza Legii nr. 10/2001, a Legii nr. 112/1995, a Legii nr. 247/2005 sau litigii de orice natură în legătură cu acesta, fiind liber de orice sarcini sau servituți, astfel cum rezultă din **extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară \_\_\_\_\_ – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară \_\_\_\_\_**.

Impozitele și taxele de orice natură sunt în sarcina vânzătorului până astăzi, data autentificării contractului de vânzare și sunt achitate la zi, astfel cum rezultă din **certificatul de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ eliberat de Primăria \_\_\_\_\_**, dată de la care acestea trec asupra cumpărătoarei care suportă și taxele de autentificare ale prezentului înscris.

**În conformitate cu dispozițiile art. 33, alineat 2, din Legea nr. 196/2018**, apartamentul are achitate la zi cotele de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, astfel cum rezultă din **Adeverința nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_** eliberată de Asociația de Proprietari, orice alte datorii față de asociația de proprietari scadente până la data autentificării, urmând a le suporta vânzătorul.

Toate cheltuielile privind întreținerea, consumul de energie electrică, gaze naturale, apă, sau orice alte plăți curente privind folosința imobilului ce se înstrăinează, au fost achitate la zi de mine, vânzătorul, conform facturilor existente pe care le pun la dispoziția cumpărătorului împreună cu dovada plăților efectuate. Mă oblig să achit integral toate datoriile referitoare la folosința imobilului până în momentul eliberării lui efective, pe baza facturilor ce îmi vor fi remise de cumpărător în momentul comunicării lor de către emitenți.

Subsemnatul \_\_\_\_\_, în calitate de cumpărător, declar că astăzi, data autentificării contractului de vânzare, având ca obiect un imobil cu destinația de locuință, vânzătorul, \_\_\_\_\_, mi-a înmănat în original certificatul de performanță energetică a imobilului, înregistrat în registrul auditorului cu nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_, certificat emis de inginer \_\_\_\_\_, auditor energetic grad \_\_\_\_\_ atestat conform

certificatului de atestare auditor energetic pentru clădiri seria \_\_\_\_ nr. \_\_\_\_, și am luat cunoștință de datele menționate în acesta, fiind de acord să dobândesc în aceste condiții, cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare.

Eu, \_\_\_\_\_, vânzător, înțeleg ca, în conformitate cu prevederile art. 1.672 pct. 3 Codul Civil și în condițiile prevăzute de art. 1.695 Codul Civil să îl garantez pe cumpărător împotriva oricăror evicțiuni.

De asemenea, în conformitate cu prevederile art. 1.707 Codul Civil, eu, \_\_\_\_\_, vânzător, înțeleg să îl garantez pe cumpărător împotriva oricăror vicii ascunse care ar face bunul impropriu întrebuințării sale conform scopului comunicat vânzătoarei de către cumpărător sau care i-ar micșora în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar mai fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.

În conformitate cu prevederile art. 1.672 pct.1 Codul Civil și în condițiile prevăzute de art. 1.673 Codul Civil, eu, \_\_\_\_\_, vânzător, transmit azi, data autentificării, cumpărătorului \_\_\_\_\_, dreptul de proprietate asupra **apartamentului nr. \_\_\_\_\_ situat în municipiul \_\_\_\_\_, Bd. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, sector \_\_\_\_\_**, compus din \_\_\_\_\_ camere și dependințe, respectiv: \_\_\_\_\_, având o suprafață utilă de \_\_\_\_\_ mp rezultată în urma măsurătorilor cadastrale, rezultând o suprafață totală de \_\_\_\_\_ mp, împreună cu cota parte de \_\_\_\_\_% aferentă apartamentului din dreptul de proprietate asupra părților și dependințelor comune ale imobilului bloc care, prin natura și destinația lor sunt în proprietate comună, forțată și perpetuă a tuturor proprietarilor, precum și cota parte de teren aferentă apartamentului, reprezentând suprafața de \_\_\_\_\_ mp, atribuit în folosință pe durata existenței construcției, care urmează regimul juridic prevăzut de art. 36 din Legea nr. 18/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, denumit în continuare "Imobilul".

De asemenea, în conformitate cu prevederile art. 1.672 pct.2 Codul Civil și în condițiile prevăzute de art. 1.685 Codul Civil, eu, \_\_\_\_\_, vânzător voi **preda imobilul**, astfel cum a fost descris mai sus, cumpărătorului \_\_\_\_\_, **la data de \_\_\_\_\_**, în sensul că imobilul va fi pus la dispoziția acestuia, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a proprietății și posesiei.

Predarea imobilului se efectuează la data de \_\_\_\_\_, prin punerea acestuia la dispoziția cumpărătorului liber de orice bunuri ale vânzătoarei, în conformitate cu prevederile art. 1.687 Codul Civil.

Până la data predării imobilului vânzătorul va suporta plata tuturor utilităților.

Totodată, în conformitate cu prevederile art. 1.686 alin. 2 Codul Civil, eu, \_\_\_\_\_, în calitate de vânzător, **am predat cumpărătorului \_\_\_\_\_, toate titlurile și documentele privitoare la proprietatea bunului**, astfel cum acestea au fost enunțate în cuprinsul prezentului înscris.

**Prețul acestei vânzări este \_\_\_\_\_ EURO (\_\_\_\_\_ euro)**, echivalenți cu \_\_\_\_\_ lei, calcul efectuat la cursul BNR de azi data autentificării în valoare de \_\_\_\_\_ lei/1 Euro, în vederea taxării, care s-a achitat azi, data autentificării prezentului contract de vânzare, în moneda euro, prin transfer bancar în contul nr. \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_ pe numele vânzătorului \_\_\_\_\_. Documentele bancare (ordinul de plată și extrasul de cont al vânzătorului) constituie chitanță liberatorie de plată pentru cumpărător, în conformitate cu prevederile art. 1.500 NCC.

În cazul în care contul vânzătoarei \_\_\_\_\_ nu va fi creditat în 3 zile lucrătoare de la data autentificării cu prețul vânzării, vânzătorul va putea solicita rezoluțiunea (desființarea) contractului de vânzare, în condițiile art. 1.757 alin. 1 Codul Civil.

Eu, \_\_\_\_\_, am cumpărat de la \_\_\_\_\_, **dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. \_\_\_\_\_ situat în municipiul \_\_\_\_\_, Bd. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, sector \_\_\_\_\_**, compus din \_\_\_\_\_ camere și dependințe, respectiv: \_\_\_\_\_, având o suprafață utilă de \_\_\_\_\_ mp rezultată în urma măsurătorilor cadastrale, rezultând o suprafață totală de \_\_\_\_\_ mp, împreună cu cota parte de \_\_\_\_\_% aferentă apartamentului din dreptul de proprietate asupra părților și dependințelor comune ale imobilului bloc care, prin natura și destinația lor sunt în proprietate comună, forțată și perpetuă a tuturor proprietarilor, precum și cota parte de teren aferentă apartamentului, reprezentând suprafața de \_\_\_\_\_ mp, atribuit în folosință pe durata existenței construcției, care urmează regimul juridic prevăzut de art. 36 din Legea nr. 18/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, denumit în continuare "Imobilul".

Totodată, eu, \_\_\_\_\_, declar că mi-am îndeplinit obligațiile ce îmi revin în conformitate cu prevederile art. 1.719 Codul Civil, în sensul că:

- **voi prelua** de la vânzătoare imobilul ce mi-a fost vândut;
- **am verificat** starea acestuia, potrivit prevederilor art. 1.690 Codul Civil, pentru a descoperi vicii aparente, vicii pe care nu le-am sesizat;
- **am plătit prețul vânzării** în modalitatea și în condițiile expuse în prezentul act și mă declar întrutotul de acord cu conținutul prezentului înscris.

Eu, \_\_\_\_\_, în calitate de cumpărător, am preluat de la vânzătorul \_\_\_\_\_, toate titlurile și documentele privitoare la proprietatea și folosința imobilului.

Subsemnatul \_\_\_\_\_, în calitate de cumpărător, declar pe proprie răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, că sunt necasatorit, **imobilul dobândit prin prezentul contract de vânzare, fiind bun propriu.**

Lucrările de publicitate imobiliară sunt în sarcina notarului public, conform Legii nr. 7/1996 modificată, care prevede obligativitatea notarului public care a întocmit actul prin care se constituie, se modifică, se transmite sau se stinge un drept real imobiliar, de a cere din oficiu înscrierea sa în cartea funciară, în ziua întocmirii lui, sau cel mai târziu a doua zi la biroul de carte funciară în a cărui rază de activitate se află imobilul.

Înscrierile în cartea funciară vor fi efectuate în baza prezentului contract de vânzare încheiat în formă autentică, în conformitate cu prevederile art. 888 Codul Civil.

Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de prevederile Codului Fiscal, ale art. 1.660 din Codul Civil privind condițiile prețului vânzării (în sensul că acesta constă într-o sumă de bani, este serios și determinat), ale legii privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, precum și de dispozițiile Legii pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, cu modificările ulterioare.

În condițiile art. 111 alin.1 din Codul Fiscal, astfel cum a fost modificat prin O.U.G. 3/2017, prezentul contract de vânzare este scutit de plata impozitului datorat pe venitul rezultat din transferul dreptului de proprietate din patrimoniul personal al persoanelor fizice, prețul vânzării în sumă de \_\_\_\_\_ lei încadrându-se în limita de 450.000 lei, ce constituie plafonul neimpozabil stabilit de lege.

Taxa A.N.C.P.I. pentru îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară și onorariul notarial au fost calculate la valoarea declarată de părți de \_\_\_\_\_. Valoarea din Ghidul privind valorile minime imobiliare \_\_\_\_\_ pentru anul 2020 este de \_\_\_\_\_, conform Zona \_\_\_\_\_, .

Eu, \_\_\_\_\_, în calitate de cumpărător al dreptului de proprietate asupra Imobilului sus-menționat, mă oblig ca în termen de 30 de zile de la autentificarea prezentului contract să mă prezint la Direcția de Impozite și Taxe Locale competentă, în vederea schimbării rolului fiscal, cu respectarea prevederilor legale.

În conformitate cu dispozițiile art. 33, alineat 6, din Legea nr. 196/2018, subsemnatul \_\_\_\_\_, în calitate de cumpărător al dreptului de proprietate asupra imobilului sus-menționat, mă oblig ca în termen de 10 zile lucrătoare de la autentificarea prezentului contract să mă prezint la Președintele Asociației de Proprietari/Locatari cu informațiile necesare în vederea calculării cotelor de contribuție în cadrul Asociației de Proprietari/Locatari.

În conformitate cu prevederile art. 1.666 alin. 1 Codul Civil, cheltuielile pentru încheierea prezentului contract de vânzare sunt în sarcina cumpărătorului.

Noi, \_\_\_\_\_, în calitate de vânzător pe de o parte, și eu, \_\_\_\_\_, în calitate de cumpărător, pe de altă parte, declarăm că am luat cunoștință de conținutul prezentului contract de vânzare pe care l-am înțeles în întregime și cu care suntem de acord și declarăm că cele consemnate în cuprinsul acestuia sunt adevărate, sub sancțiunile prevăzute de legea penală pentru falsul în declarații. Constatând că acest contract corespunde întocmai voinței noastre, am semnat unicul exemplar al acestuia.

VÂNZĂTOR

\_\_\_\_\_

CUMPĂRĂTOR

\_\_\_\_\_