

CONTRACT DE VANZARE – CUMPARARE

Subsemnatii:

- **ROȘCA ROLAND - CNP 1511007293176**, *casatorit sub regimul matrimonial al comunitatii legale de bunuri*, domiciliat in municipiul Ploiesti, str. Magurii, nr.4, bl.33, sc.B, et.8, ap.78, judetul Prahova,

- **ROȘCA EMILIAN-VIOREL - CNP 1550512400539**, *casatorit sub regimul matrimonial al comunitatii legale de bunuri*, domiciliat in municipiul Bucuresti, B-dul Constructorilor, nr.24, bl.19, sc.2, ap.63, sector 6,

VINDEM liber de sarcini si fara nici o rezerva pentru noi, imobilul proprietatea noastra pe cote parti indivize, format din constructii si teren aferent, numitilor ILIE ELISABETA - CNP 2271009100081, JILĂVEANU TOMA - CNP 1480101100071 si JILĂVEANU STELA - CNP 2490519100049, astfel:

1) Numitei **ILIE ELISABETA - CNP 2271009100081**, *vaduva*, domiciliata in comuna Sapoca, sat Matesti, judetul Buzau, *pe de o parte*,

- **C1 - locuinta**, in suprafata construita de 73,00 m.p., cu numar cadastral 5863-C1, in exclusivitate,

cu cota parte indiviza de $\frac{3}{4}$ din terenul aferent in suprafata totala de 863,00 m.p., categoria curti constructii, situat in intravilanul municipiului Buzau, str. Independentei, nr.58 bis, judetul Buzau, cu nr.cadastral 5863, inscrise in Cartea Funciara nr. 62245 (fosta CF nr.12804) a localitatii Buzau, judetul Buzau si

2) Numitilor **JILĂVEANU TOMA - CNP 1480101100071 si JILĂVEANU STELA - CNP 2490519100049**, *soti, casatoriti sub regimul matrimonial al comunitatii legale de bunuri*, ambii domiciliati in municipiul Buzau, str. Patriei, nr.55 bis, judetul Buzau, *pe de alta parte*,

- **C2 – anexa**, constind in grajd, in suprafata construita de 31,00 m.p., cu numar cadastral 5863-C2, in exclusivitate

- **C3 – anexa**, constind in sopron, in suprafata construita de 37,00 m.p., cu numar cadastral 5863-C3, in exclusivitate

cu cota parte indiviza de $\frac{1}{4}$ din terenul aferent in suprafata totala de 863,00 m.p., categoria curti constructii, situat in intravilanul municipiului Buzau, str. Independentei, nr.58 bis, judetul Buzau, cu nr.cadastral 5863, inscrise in Cartea Funciara nr. 62245 (fosta CF nr.12804) a localitatii Buzau, judetul Buzau;

Partile convin sa intocmeasca documentatia cadastrala pentru iesirea din indiviziune pe teren pana la data de 01.08.2016, astfel ca numita ILIE ELISABETA sa aibe iesire la strada Independentei iar numitii JILĂVEANU TOMA si JILĂVEANU STELA sa aibe iesire la strada Fundatura Randunelelor.

Imobilul descris mai sus a fost dobandit de noi, vanzatorii, *prin mostenire*, de pe urma defunctilor nostrii parinti, conform Certificatului de mostenitor suplimentar nr.30/11.03.2013, emis de Biroul Notarului Public "Tudorancea Monica" – Buzau, in dosar succesoral nr.33/2013 si Certificatului de mostenitor nr.31/11.03.2013, emis de Biroul Notarului Public "Tudorancea Monica" – Buzau, in dosar succesoral nr.34/2013;

respectiv in baza:

- Contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.525/291 din 28.05.1955, de Notariatul de Stat Raional Buzau Regiunea Ploiesti, transcris sub nr. 120/55 din 31.05.1955, de Grefa Tribunalului Popular al Raionului Buzau, Regiunea Ploiesti, in dosar nr.2098/1955,

- Contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.30/15 din 08.01.1960, de Notariatul de Stat Raional Buzau Regiunea Ploiesti, transcris sub nr. 34/09.01.1960 de Grefa Tribunalului Popular al Raionului Buzau, Regiunea Ploiesti, in dosar nr.301/1960,

- Autorizatiei de construire nr. 5418/20.05.1959, emisa de Sfatul Popular al Orasului de Subordonare Regionala Buzau,

dreptul de proprietate fiind intabulat in cartea funciara la Biroul de Carte funciara de pe langa Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau conform Incheierilor nr.12155/12.03.2013 si nr. 12157/12.03.2013. Acesta a fost stapanit de noi si antecedentii nostrii continui, public si ca necontestati proprietari de la dobandire si pana in prezent.-----

Noi, vanzatorii, garantam pe cumparatori contra evictiunii si a viciilor ascunse conform prevederilor art.1695 si art.1707 Cod civil si declaram ca imobilul vandut nu face obiectul vreunei cereri de restituire in baza Legii nr.10/2001, urmand sa raspundem si de sarcinile la care s-ar pretinde supus acest imobil si care n-ar fi fost declarate la incheierea contractului.-----

Declaram, totodata, sub incidenta art.326 Cod Penal, ca pentru imobilul de mai sus, nu am incheiat niciun alt act, sub semnatura privata sau in forma autentica, cu nicio persoana fizica sau juridica, ca asupra acestuia nu a existat si nu exista litigiu in curs, nu este ipotecat si nu este inscris in patrimoniul niciunei societati comerciale, *nu este arendat*, nu are impozite si taxe neplatite, conform **Certificatului de atestare fiscala nr.34756 /21.07.2015**, emis de Directia Economica de pe langa Municipiul Buzau, judetul Buzau, urmand ca, in caz contrar, sa raspundem fata de cumparatori, potrivit legii. -----

Noi, vanzatorii, declaram ca de la data dobandirii, imobilul nu a fost scos din circuitul civil prin vreun act normativ de trecere in proprietate de stat, ramanand in continuu in stapanirea noastra, situatie cunoscuta de noi cumparatorii.-----

Pretul acestei vanzari este de 530.000 (cincisutetreizecimii) lei, bani pe care noi, vanzatorii, i-am primit in intregime de la cumparatori, mai inainte de autentificarea prezentului contract, prin virament bancar prin intermediul CEC Bank Buzau, astfel:

- **suma de 265.000 (douasutesaizeciscincimii) lei** in contul avand cod iban numar RO22CECEPH2108RON1217827 deschis pe numele meu, vanzatorul, ROȘCA ROLAND, la CEC Bank – Ploiesti, conform Ordinului de plata nr.171/30.07.2015,

- **suma de 18.851 (optsprezecemioptsutecincizecisiunu) lei plus suma de 55.700 (cincizeciscincidemiasaptesute) Euro (echivalentul a 246.149 lei la cursul BNR din data de 29.07.2015 de 4,4192 lei/Euro)**, in conturile avand cod iban nr. RO29CECEB60208RON4058541 si nr. R085CECEB602B2EUR4058543, deschise pe numele meu, vanzatorul, ROȘCA EMILIAN-VIOREL, la CEC BANK Unitatea Cringasi Bucuresti, conform Ordinului de plata nr.170/30.07.2015 si Chitantei de depunere nr.7478482/1 din data de 30.07.2015. -----

Noi, partile contractante, declaram pe proprie raspundere, ca pretul mentionat in act este cel real. Ni s-au pus in vedere prevederile Legii nr.241/2005 privind prevenirea si combaterea evaziunii fiscale. -----

Transmisiunea proprietatii cu attributele sale si predarea imobilului, impreuna cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea libera si neingradita a posesiei conform art.1672 Cod civil, se face azi data autentificarii contractului iar noi, vanzatorii, consimtim la intabularea dreptului de proprietate in Cartea Funciara, pe numele cumparatorilor.-----

Subsemnatele parti contractante convenim ca predarea folosintei imobilului sa se faca cu toate utilitatile si dotarile existente, precum si cu dovada achitarii la zi a energiei electrice si termice. -----

Subsemnatii **ILIE ELISABETA - CNP 2271009100081**, *vaduva, pe de o parte*, am cumparat ca bun propriu conform art. 340 Cod civil, *imobilul constind in C1 – locuinta in exclusivitate si cota parte indiviza de ¾ din terenul aferent in suprafata de 863,00 m.p., si JILĂVEANU TOMA - CNP 1480101100071 si JILĂVEANU STELA - CNP 2490519100049, sotii, pe de alta parte*, am cumparat ca bun comun conform art. 339 Cod civil, *imobilul constind in C2 – anexa si C3 – anexa, in exclusivitate si cota parte indiviza de ¼ din terenul aferent in suprafata de 863,00 m.p., la pretul total de 530.000 (cincisutetreizecimii) lei*, pe care l-am achitat vanzatorilor, mai inainte de autentificarea prezentului contract, proportional cu cotele din imobil dobandite, in modul stipulat mai sus.-

Cunoastem provenienta imobilului, stim ca nu este scos din circuitul civil si nu este grevat de sarcini sau servituti, asa cum rezulta din **Extrasul de Carte Funciara nr.53362 27.07.2015**, emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau, stim ca vanzatorii

sunt unici si exclusivii proprietari ai acestui imobil. Inainte de autentificarea prezentului contract am verificat actele de proprietate si toate inscrisurile anexa, am verificat starea imobilului, in vederea descoperirii viciilor aparente si ascunse si suntem de acord cu continutul actelor verificate si cu preluarea imobilului in starea in care se afla.-----

Noi, partile, declaram ca avem capacitatea legala de a vinde si de a cumpara, nu intram sub incidenta art.1654 – 1655 Cod civil si suntem intrutotul de acord cu prevederile prezentului contract, pe care l-am citit personal si ne-a fost citit de catre notarul public.-----

Prezentul act va fi intabulat la Biroul de Carte funciara de pe langa Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau de catre Societatea Profesionala Notariala "Jalba Norica & Constantinescu Ileana Alexandra" – Buzau si va fi inregistrat la Directia Economica Financiara de pe langa primaria in raza careia este situat imobilul, de catre partile contractante, in termen de 30 zile.-----

Subsemnatii vanzatori declaram ca am luat cunostinta de prevederile art.127 din Legea nr.571/2003 coroborate cu prevederile art.3 alin.1 din H.G. nr.44/2004, referitoare la inregistrarea persoanelor fizice ca platitori de TVA, in cazul instrainarilor imobiliare repetate, in cuantumul prevazut de lege.-----

Vanzatorii declara ca in baza Legii nr.372/2005 au pus la dispozitia cumparatorilor Certificatul de performanta energetica a cladirii iar cumparatorii declara ca au primit Certificatul energetic seria UA-01659/4176/02.06.2015, emis de ing. Dobrea Cristian.-----

Cumparatorii au obligatia ca, in termen de 5 zile lucratoare de la data autentificarii prezentului act, sa contracteze o Polita de asigurare impotriva dezastrelor naturale pentru locuinta neasigurata ce face obiectul acestei vanzari, in conformitate cu prevederile art.33 din Ordinul Comisiei de Supraveghere a Asigurarilor nr.15/16.08.2012.-----

Mostenitorii declara ca la impartirea pretului vanzarii s-a avut in vedere contributia fiecaruia dintre ei la cheltuielile ocazionate cu ultima boala si inmormintarea defunctilor lor parinti.-----

Impozitul pe transferul proprietatii a fost suportat de noi, vanzatorii iar taxele si impozitele legale aferente imobilului, incepind de azi data autentificarii contractului, ne privesc pe noi cumparatorii, conform conventiei.-----

Redactat si autentificat de si la Societatea Profesionala Notariala JALBA NORICA & CONSTANTINESCU ILEANA ALEXANDRA – BUZAU, intr-un exemplar original care ramane in arhiva biroului notarial si 9 (noua) duplicate, din care 1 (unu) exemplar va ramane in arhiva biroului notarial, 2 (doua) exemplare pentru cartea funciara si 6 (sase) exemplare au fost inmanate partilor.-----

VANZATORI

S.S. ROȘCA ROLAND

S.S. ROȘCA EMILIAN-VIOREL

CUMPARATORI

S.S. ILIE ELISABETA

S.S. JILĂVEANU TOMA

S.S. JILĂVEANU STELA

ROMANIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
Societate Profesionala Notariala
JALBA NORICA & CONSTANTINESCU ILEANA ALEXANDRA
Buzau, str. Ostrovului, bl.A1 Centru, ap.4
Tel/Fax 0238/713101
Licenta de functionare nr.167/1930/11.05.2015

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 1140
Anul 2015, luna iulie, ziua 30

In fata mea, JALBA NORICA, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. ROȘCA ROLAND, domiciliat in municipiul Ploiesti, str. Magurii, nr.4, bl.33, sc.B, et.8, ap.78, judetul Prahova, identificat cu CI seria PH nr. 547359/30.05.2005/Politia municipiului Ploiesti, CNP 1511007293176,

2. ROȘCA EMILIAN-VIOREL, domiciliat in municipiul Bucuresti, B-dul Constructorilor, nr.24, bl.19, sc.2, ap.63, sector 6, identificat cu CI seria RR nr. 606369/25.05.2009/SPCEP S 6 biroul nr.1, CNP 1550512400539, in nume propriu, *in calitate de vanzatori;*

3. ILIE ELISABETA, domiciliata in comuna Sapoca, sat Matesti, judetul Buzau, identificata cu BI seria BC nr. 909762/1981/ Politia municipiului Buzau, CNP 2271009100081,

4. JILĂVEANU TOMA, domiciliat in municipiul Buzau, str. Patriei, nr.55 bis, judetul Buzau, identificat cu CI seria XZ nr. 482006/17.12.2010/SPCLEP Buzau, CNP 1480101100071;

5. JILĂVEANU STELA, domiciliata in municipiul Buzau, str. Patriei, nr.55 bis, judetul Buzau, identificata cu CI seria XZ nr. 463043/08.07.2010/SPCLEP Buzau, CNP 2490519100049, in nume propriu, *in calitate de cumparatori,*

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

In temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici si a activitatii notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare,

Se declara autentic prezentul in scris.

S-a perceput 2 si 3 % impozit pe transferul proprietatii cu ordin de plata/2015

Total 13.914,00 lei (din care pentru cota de 3/8 - 2 % si pentru cota de 5/8 - 3 %):

- 6.957,00 lei - 50 % la Bugetul Consolidat,

- 6.957,00 lei - 50 % la Bugetul Local,

S-a incasat suma de 795,00 lei, taxa intabulare la ANCPI cu ordin de plata/2015.

S-a incasat 5.735,00 lei, din care: 4625,00 lei - onorariu si 1110,00 lei -TVA cu ordin de plata/2015

**NOTAR PUBLIC,
S.S./L.S. JALBA NORICA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 9 (noua) exemplare, de notar public JALBA NORICA, astazi, data autentificarii actului si are aceeași forta probanta ca si originalul.

**NOTAR PUBLIC,
JALBA NORICA**