

# DUPLICAT

## CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații:

-**COȚOFANĂ ANGELA**, cetățean român, domiciliată în mun.București, Bld.Iuliu Maniu nr.57, bl.OD 16, sc.D, et.5, ap.155, sector 6, CNP 2400201400075, necăsătorită,

-**COȚOFANĂ GHEORGHE**, cetățean român, domiciliat în mun. București, Int.Jarului nr.2A, bl.M27, sc.A, et.3, ap.15, sector 6, CNP 1620806400297, căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri,

-**COȚOFANĂ IONUȚ**, cetățean român, domiciliat în mun. București, Cal.Giulești nr.188, sector 6, CNP 1730205413011, necăsătorit,

în calitate de *vânzători*, pe de o parte,

-**SANDU CRISTI-ADRIAN**, cetățean român, domiciliat în mun.București, str.Trapezului nr.2, bl.M6, sc.E, et.7, ap.205, sector 3, CNP 1841029420064,

-**SANDU ALINA-IONELA**, cetățean român, domiciliată în mun.București, str.Trapezului nr.2, bl.M6, sc.E, et.7, ap.205, sector 3, CNP 2890111430043, soți, căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri,

în calitate de *cumpărători*, pe de altă parte, a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:

Noi, Coțofană Angela, Coțofană Gheorghe și Coțofană Ionuț, vindem soților, Sandu Cristi-Adrian și Sandu Alina-Ionela, dreptul de proprietate asupra construcțiilor situate în intravilanul satului Ciochina, str.Calea București nr.24, com.Ciochina, jud. Ialomița, compus din construcțiile: C1-locuință, edificată din paiantă, în suprafață construită de 57 m.p., identificată prin nr. cadastral 23405-C1, intabulată în C.F. nr. 23405-C1 a localității Ciochina, C2-anexă, construită din paiantă, în suprafață construită de 14 m.p., intabulată în C.F. nr. 23405-C2 a localității Ciochina, *construcții amplasate pe un teren concesionat în suprafață de 988 (nouă sute optzeci și opt) m.p. conform măsurărilor cadastrale, respectiv de 1.000 (o mie) m.p. în acte, din care suprafața de 308 m.p. reprezintă teren cu categoria de folosință curți-construcții, iar suprafața de 680 m.p.- teren cu categoria de folosință „vie”*, având următoarele laturi și vecinătăți: la N-E pe o latură de 25,06 m.l.-imobil identificat prin nr. cadastral 1186, la N-V pe o latură de 39,00 m.l.-Misu Tasel, la S-E pe o latură de 39,87 m.l.-Vasile Alexandru, la S-V pe o latură de 25,10 m.l.-Calea București, *teren identificat prin nr. cadastral 23405 pentru care s-a dispus înscrierea provizorie a dreptului de proprietate privată în favoarea U.A.T Ciochina prin încheierea nr.94328/23.11.2018 a B.C.P.I. Slobozia.*

Casa de locuit a fost edificată de mine, Coțofană Angela în timpul căsătoriei cu Coțofană Stelian în baza certificatului de urbanism nr. 107/02.08.1993 și a autorizației de construire nr. 15/02.08.1993 emise de Primarul com. Ciochina, iar terenul aferent a fost concesionat în baza contractului de concesiune încheiat cu U.A.T. Ciochina la data de 16.11.1992 și înregistrat sub nr.260/23.02.1993. Ca urmare a decesului lui Coțofană Stelian la data de 15 noiembrie 2000, cota sa parte de  $\frac{1}{2}$  (o doime) din dreptul de proprietate asupra construcției C1 și din dreptul de concesiune asupra terenului aferent de 1.000 m.p. a fost moștenită de subsemnații, Coțofană Angela, în calitate de soție supraviețuitoare, într-o cotă de  $\frac{2}{8}$  (două optimi), Coțofană Gheorghe, în calitate de fiu, într-o cotă de  $\frac{3}{8}$  (trei optimi) și Coțofană Ionuț, în calitate de fiu, într-o cotă de  $\frac{3}{8}$  (trei optimi), conform certificatului de moștenitor suplimentar nr.97/18.12.2001 eliberat de Notarul Public Carmen Bocancea, cu sediul în mun.București, sector 6. Totodată, declarăm că în ceea ce privește construcția C2, nu deținem înscrieri justificative, anul construirii fiind 1993, dar, suntem de acord, pe riscul nostru, să se ia în considerare existența dreptului bazat pe o posesie exercitată sub nume de proprietar necontestat, situație confirmată și prin certificatul pentru atestarea că petentul este

cunoscut de proprietar nr. 3478/24.08.2020 și prin procesul-verbal de identificare a imobilului nr.3478/24.08.2020, acte emise de Primăria com. Ciochina, fiind înscrși în Registrul Agricol, vol. 1, tip 2, la poz. 21. La contractul de concesiune menționat mai sus s-a încheiat actul adițional nr.1/23.10.2018, înregistrat sub nr.4084/23.10.2018 prin care s-a modificat cap.I din contract în ceea ce privește calitatea de concesionari în favoarea vânzătorilor.

Prețul vânzării stabilit de noi, părțile contractante, este cumulul sumelor de 2.000 (două mii) euro și 36.425 (treizeci și șase mii patru sute douăzeci și cinci) lei, achitat integral în numerar de cumpărătorii astăzi, data autentificării prezentului contract, preț pe care noi, vânzătorii declarăm că l-am primit, fiecare proporțional cu cota-parte deținută din drept, prezenta mențiune având valoarea unei chitanțe liberatorii pentru executarea obligației de plată.

Noi, părțile, am luat la cunoștință de dispozițiile art. 1665 Cod civil în sensul că vânzarea este anulabilă atunci când prețul este fictiv (când a fost stabilit fără intenția de a fi plătit) sau când este derizoriu (când prețul este într-atât de disproporționat față de valoarea bunului încât este evident că nu s-a dorit să se consimtă la o vânzare), însă prețul a fost plătit efectiv, este cel negociat de noi, părțile contractante și reflectă valoarea de piață a bunului.

Noi, Coțofană Angela, Coțofană Gheorghe și Coțofană Ionuț, cunoscând dispozițiile art. 239 Cod penal privind abuzul de încredere prin fraudarea creditorilor și cele prevăzute de art. 326 Cod penal privind falsul în declarații, declarăm că nu avem creditori care să fie fraudăți prin înstrăinarea bunului de mai sus, nu suntem debitori în procedura insolvenței conform legii nr.151/2015, nu ne aflăm în niciunul dintre cazurile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, nu ne aflăm într-o situație care ar putea atrage ulterior punerea sub interdicție, că suntem singurii proprietari ai bunului de mai sus, că acesta nu a fost înstrăinat, nu este grevat de sarcini, servituți și urmări de nicio natură, că nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu face obiectul unor cereri de retrocedare în baza unor legi speciale, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți, nu am promis vânzarea sau constituirea vreunui drept asupra acestuia în favoarea altor persoane, nu formează obiectul vreunui litigiu în instanță, conform extrasului de carte funciară emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia în baza cererii nr. 87256/08.09.2020.

Noi, vânzătorii, garantăm pe cumpărătorii atât împotriva evicțiunii care i-ar împiedica total sau parțial în stăpânirea netulburată a bunului vândut, conform art. 1695 Cod civil, cât și pentru viciile ascunse ale imobilului, care fac bunul vândut impropriu întrebuințării la care este destinat sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorii nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic, conform art. 1707 Cod civil (este ascuns acel viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit, fără asistență de specialitate, de către un cumpărător prudent și diligent).

Transmiterea dreptului de proprietate asupra construcțiilor operează pe data autentificării prezentului contract, când are loc și predarea/preluarea imobilului, adică punerea lor la dispoziția cumpărătorilor împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, noi, cumpărătorii, îndeplinindu-ne obligația de a verifica starea în care se află bunurile imobile la momentul predării, pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorii au obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Ca o consecință a transmiterii dreptului de proprietate asupra construcțiilor, se transmite cumpărătorilor dreptul de concesiune asupra terenului aferent, urmând a încheia astfel cu U.A.T. Ciochina un act juridic cu titlu oneros care să reglementeze dreptul de concesiune.

Impozitele și taxele, de orice natură, asupra imobilului de mai sus sunt în sarcina noastră, a vânzătorilor, până la data de 31 decembrie 2020, fiind achitate conform certificatului de atestare fiscală nr. 2113/24.08.2020 emis de Primăria com.Ciochina, iar începând cu data de 1 ianuarie 2021 obligația de plată a lor trece în sarcina cumpărătorilor.

Totodată, noi, vânzătorii, cunoscând consecințele penale ale falsului în declarații, declarăm pe proprie răspundere că este achitată contravaloarea datoriei pentru serviciile de utilități (adresa nr.3197322446591/26.08.2020 emisă de Enel Energie S.A.), imobilul neavând alte utilități: gaz, apă/canalizare.

Noi, părțile, declarăm că am fost informate de către notarul public cu privire la dispozițiile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, sens în care vânzătorii pun la dispoziția cumpărătorului certificatul de performanță energetică înregistrat în registrul auditorului energetic Tudoran Maricica sub nr. 0899/02.06.2019 din care rezultă că locuința, este încadrată în clasa de performanță energetică E. Noi, înstrăinătorii, declarăm că nu am încheiat un contract de asigurare obligatorie a locuinței și noi, dobânditorii, declarăm că suntem de acord să o dobândim în aceste condiții, având obligația ca în termen de cinci zile lucrătoare de la data autentificării prezentului act să contractăm o poliță de asigurare obligatorie pentru dezastră (PAD).

Subsemnații, Sandu Cristi-Adrian și Sandu Alina-Ionela, înțelegem să cumpărăm de la Coțofană Angela, Coțofană Gheorghe și Coțofană Ionuț, dreptul de proprietate asupra construcțiilor mai sus arătate, pe teren concesionat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut ne declarăm de acord.

Subsemnații, Sandu Cristi-Adrian și Sandu Alina-Ionela, precizăm că suntem căsătoriți sub regimul comunității legale reglementat de art. 339 Cod civil care prevede că bunurile astăzi dobândite sunt bunuri comune în devălmășie. Totodată, declarăm că locuința astăzi dobândită nu va avea natura juridică de „locuința familiei”.

Am luat cunoștință de prevederile art. 461 alin. (2) și ale art. 466 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal în sensul că dobânditorii au obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află imobilul în termen de treizeci de zile de la data dobândirii și datorează impozit pe imobil începând cu data de 1 ianuarie a anului următor (dobândirii).

Noi, părțile contractante, declarăm că a fost îndeplinită obligația înstrăinătorilor de a transmite către dobânditori toate înscrisurile pe care le dețin și care pot avea consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care a fost înstrăinată.

Cheltuielile de autentificare a prezentului contract (onorariu+TVA) și cele de intabulare sunt suportate de cumpărători, fiind determinate având în vedere echivalentul părții din preț exprimată în moneda euro de 9.713,40 lei, la cursul de referință al B.N.R. de astăzi, de 1 euro=4,8567 lei, rezultând o valoare totală de 46.138,40 lei.

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr. 7/1996.

Noi, vânzătorii, ne declarăm în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorilor în cărțile funciare ale construcțiilor ce formează obiectul prezentului înscris și cu notarea transmiterii dreptului de concesiune în cartea funciară a terenului.

Am luat cunoștință de prevederile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată.

Noi, părțile, declarăm că am luat cunoștință de conținutul prezentului act pe care l-am înțeles în întregime și declarăm că cele consemnate în cuprinsul acestuia sunt adevărate, sub sancțiunile prevăzute de legea penală pentru falsul în declarații. Constatând că acest contract, ale cărui clauze au fost negociate în prealabil de către noi, corespunde întocmai voinței noastre, am semnat unicul exemplar al acestuia.

Tehnoredactat Biroul Notarului Public Păun Mariana, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial și șapte duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și șase au fost eliberate părților.

*Vânzători,*  
COTOFANĂ ANGELA,

*Cumpărători,*  
SANDU CRISTI-ADRIAN,

COTOFANĂ GHEORGHE,

SANDU ALINA-IONELA,

COTOFANĂ IONUȚ,

ROMÂNIA  
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL PĂUN MARIANA

Licența de funcționare nr. : 3295/2872/20.12.2013

Sediul: mun. Slobozia, b-dul Cosminului,

bl. U28, sc. A, parter, jud. Ialomița

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1015**

Anul 2020 luna septembrie ziua 14

În fața mea, PĂUN MARIANA, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

-COTOFANĂ ANGELA, cetățean român, domiciliată în mun. București, Bld. Iuliu Maniu nr.57, bl. OD 16, sc. D, et. 5, ap. 155, sector 6, CNP 2400201400075, identificată cu C.I. seria RX nr. 049378 eliberată la data de 11.06.1998 de Secția 21, în nume propriu,

-COTOFANĂ GHEORGHE, cetățean român, domiciliat în mun. București, Int. Jarului nr. 2A, bl. M27, sc. A, et. 3, ap. 15, sector 6, CNP 1620806400297, identificat cu C.I. seria RR nr. 773755 eliberată la data de 19.07.2011 de SPCEP Sector 6, în nume propriu,

-COTOFANĂ IONUȚ, cetățean român, domiciliat în mun. București, Cal. Giulești nr. 188, sector 6, CNP 1730205413011, identificat cu C.I. seria RX nr. 430052 eliberată la data de 03.02.2014 de SPCEP Sector 6, în nume propriu,

-SANDU CRISTI-ADRIAN, cetățean român, domiciliat în mun. București, str. Trapezului nr. 2, bl. M6, sc. E, et. 7, ap. 205, sector 3, CNP 1841029420064, identificat cu C.I. seria RK nr. 456086 eliberată la data de 10.11.2019 de SPCEP Sector 3, în nume propriu,

-SANDU ALINA-IONELA, cetățean român, domiciliată în mun. București, str. Trapezului nr. 2, bl. M6, sc. E, et. 7, ap. 205, sector 3, CNP 2890111430043, identificată cu C.I. seria RX nr. 797578 eliberată la data de 09.10.2015 de SPCEP Sector 3, în nume propriu, care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995, se declară autentic prezentul înscris.

Scutit de plata impozitului pe venitul din transferul proprietății imobiliare.

S-a perceput tarif ANCPI cod 2.3.2 în sumă de 69 lei cu chitanța nr. 13152P/14.09.2020.

S-a încasat onorariul în sumă de 950 lei și T.V.A. de 180,50 lei cu bon fiscal nr. 08 /14.09.2020, din care suma de 30 lei și T.V.A. de 5,70 lei reprezintă taxa de verificare în RNNRM.

NOTAR PUBLIC,  
PĂUN MARIANA

L.S.

*Prezentul duplicat s-a întocmit în șapte exemplare, de Păun Mariana, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.*

-4-

