

ACTE NECESARE PENTRU AUTENTIFICAREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

I. Documente necesare obligatoriu pentru toate tipurile de imobile (teren, apartament, teren și construcție):

1. **Actul de proprietate** al bunului imobil (original) precum și actele de proprietate ale foștilor proprietari (istoricul proprietății). Exemplificativ, dar nu limitativ enumerăm următoarele:
 - Contract de vânzare cumparare;
 - Proces verbal de predare primire a locuintei;
 - Contract de imprumut;
 - Dovada de achitare integrala;
2. **Încheierea de intabulare;**
3. **Documentația cadastrală** avizata de ONCGC;
4. **Certificat/e de atestare fiscala, ce atesta lipsa debitelor pentru imobilul ce face obiectul contractului**, eliberat de direcția de impozite și taxe a primăriei unde este înscris în rol imobilul respectiv. Acesta trebuie să fie eliberat în luna în care se încheie contractul de vânzare cumparare în forma autentică. Pentru fiecare proprietar (soț, soție, coproprietar) se va prezenta **cate un certificat** de atestare fiscala.
5. **Extrasul de carte funciara pentru autentificare** este obținut de către Biroul Notarial la cererea proprietarului. Acesta este valabil 10 zile lucrătoare de la data depunerii cererii la Biroul de Carte Funciara competent;
6. **Cărțile de identitate** ale părților / ale reprezentanților acestora (B.I. / C.I.);
7. **Certificatul de căsătorie / Sentința de divorț** (daca este cazul) pentru vânzători și/sau cumpărători (soți / foști soți);
8. În situația în care vânzătorul / cumpărătorul nu se poate prezenta personal în fața notarului public pentru a semna contractul de vânzare-cumpărare și împuternicește o terță persoană pentru a-l reprezenta, este necesară prezentarea **procurii speciale de vânzare / de cumpărare**, în original;

II. Situatii speciale:

- A. În situația în care una dintre **părțile** contractului de vânzare-cumpărare este o **persoană juridică**, sunt necesare și următoarele documente:
 1. **Actele Societății:** Actul Constitutiv, Certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului, Certificat constatator de data recentă;
 2. **Hotărârea AGA / Decizia asociatului unic** privind decizia asociaților pentru încheierea acestui act;
 3. **Împuternicirea** pentru reprezentantul persoanei juridice de a semna, în numele societății, contractul;
- B. În situația în care cumpărătorul din cadrul contractului de vânzare-cumpărare este un **minor**, sunt necesare și următoarele documente:
 1. Certificatul de naștere al minorului;
 2. Dispoziția de numire a curatorului, emisă de către Primăria competentă din raza teritorială a domiciliului minorului;
 3. Cartea de identitate a curatorului.
- C. În situația în care una dintre **părțile** contractului de vânzare-cumpărare este o **persoană varstnică**, poate fi posibilă solicitarea unui certificat eliberat de INML, certificat din care să rezulte că persoana respectivă are discernământ;
- D. În situația în care obiectul contractului de vânzare-cumpărare este un **apartament sau casa**, sunt necesare, suplimentar față de cele enumerate anterior, următoarele documente:

1. **Certificatul de performanță energetică** ce cuprinde date referitoare la performanța energetică a imobilului, emis de către un inginer auditor energetic;
 2. **Facturile și chitanțele** doveditoare a plăților pentru furnizorii de utilități, inclusiv ultima factură de consum a energiei electrice și dovada achitării acesteia;
 3. **Adeverință** de la Asociația de proprietari privind achitarea întreținerii (daca exista constituita).
- E. În situația în care obiectul contractului de vânzare-cumpărare este **un teren extravilan**, trebuie respectate prevederile Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate, astfel sunt necesare și următoarele documente:
1. Adresă emisă de Primăria competentă (model Anexa 3A) din care sa rezulte daca este sau nu necesar avizul specific al Ministerului Culturii;
 2. Adeverință emisă de Primăria competentă (model Anexa 1E) din care sa rezulte că terenul este liber la vânzare, în condițiile din oferta de vânzare și la un preț care nu poate fi mai mic decât cel solicitat de vânzător în ofertă;
Etape:
 - Cerere ofertă vânzare (model Anexa 1A);
 - Ofertă vânzare (model Anexa 1B);
 - Lista preemtori (model Anexa 1C);
 3. Avizul emis de Ministerul Apărării Naționale;
 4. Avizul final emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale (model Anexa 1E).
- F. În situația în care **imobilul ce se dorește a fi înstrăinat este grevat de ipotecă** constituite în favoarea unor instituții bancare, sunt necesare și următoarele documente:
1. Adresă emisă de instituția bancară în favoarea căreia există constituite ipotecă și interdicții, din care să reiasă acordul expres al acesteia cu privire la înstrăinare și procedura radierii ipotecilor și interdicțiilor aferente;
 2. Contractul de ipotecă imobiliară semnat între vânzător și instituția bancară respectivă, prin care s-a instituit garanția reală imobiliară asupra bunului imobil ce se dorește a fi înstrăinat;
- G. În situația în care **imobilul ce se dorește a fi înstrăinat este inclus în Lista Monumentelor Istorice**, ce poate fi regăsită pe web-siteul patrimoniul.gov.ro, este necesară prezentarea dovezii neexercitării dreptului de preemțiune instituit prin Legea nr. 422/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind protejarea monumentelor istorice, respectiv sunt necesare următoarele documente:
1. Adresă de la Ministerul Culturii, Direcția pentru Cultură a Municipiului București, din care să rezulte că Statul Român, prin Direcția pentru Cultură a Municipiului București nu își exercită dreptul de preemțiune la cumpărarea imobilului;
 2. Adresă de la Primăria Municipiului București, Direcția Generală Dezvoltare și Investiții, din care să rezulte că Municipalitatea, prin intermediul Comisiei de analiză a solicitărilor privind exercitarea dreptului de preemțiune al Primăriei Municipiului București, nu își exercită dreptul de preemțiune la cumpărarea imobilului;

ATENȚIE !

Conform prevederilor Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare, **operațiunile între persoane fizice**, ce au ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor, se pot efectua în **numerar în limita unui plafon de 50.000 Ron pe tranzacție** (în acest plafon sunt incluse atât sumele remise cu titlu de avans, la încheierea Anteacontractului de vânzare-cumpărare sau a actelor adiționale la acesta, cât și sumele reprezentând restul de preț rămas de achitat, la încheierea Contractului de vânzare-cumpărare). Astfel, se pot face plăți cu numerar în interiorul plafonului de 50.000 Ron iar diferența se poate achita numai prin instrumente bancare.

NOTĂ!

In cazul în care din analiza dosarului se va constata ca sunt necesare si alte acte, pentru completarea dosarului se solicita proprietarului prezentarea actelor, pana la incheierea contractului de vanzare-cumparare.