



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

1. PĂRȚI:

Între subsemnații:

1.1. BELTEU LIVIU, cetățean român, domiciliat în Municipiul Suceava, strada Nicolae Bălcescu, numărul 2, bloc 3A, scara A, etaj 1, apartament 2, județul Suceava, CNP 1550208335009, *căsătorit sub regimul comunității matrimoniale legale din România*,

în calitate de **vânzător** și

1.2. – CRĂCIUN MARIAN, cetățean român, domiciliat în municipiul Suceava, strada Nicolae Bălcescu, numărul 4, scara B, etaj 1, apartament 3, județul Suceava, CNP 1680814330787 și

– **CRĂCIUN MIHAELA**, cetățeană română, domiciliată în municipiul Suceava, strada Nicolae Bălcescu, numărul 4, scara B, etaj 1, apartament 3, județul Suceava, CNP 2731029330769,

soți, căsătoriți sub regimul comunității matrimoniale legale din România,

în calitate de **cumpărători**,

a intervenit următorul contract de vânzare - cumpărare (*denumit în cuprinsul actului "Imobilul"*), în următoarele condiții:

2. IMOBILUL:

2.1. Eu, **BELTEU LIVIU**, vând soților **CRĂCIUN MARIAN și CRĂCIUN MIHAELA**, întregul drept de proprietate asupra **apartamentului numărul 2**, proprietatea mea, **situat în municipiul Suceava, strada Nicolae Bălcescu, numărul 2, bloc 3A, scara A, etaj I, județul Suceava**, compus din 3 (trei) camere de locuit și dependințe, cu suprafața utilă de 53,85 m.p. și suprafață totală de 56,61 m.p., cu **număr cadastral 2210-C1-U2**, înscris în **Cartea Funciară Electronică numărul 30665-C1-U20 a municipiului Suceava** (provenită din conversia de pe hârtie a cărții funciare numărul 18968), prin Încheierea de intabulare numărul 10685/17-05-2007 soluționată la data de 08-06-2007 de O.C.P.I. Suceava - B.C.P.I. Suceava, împreună cu cota indiviză aferentă din părțile și dependințele

comune ale imobilului care, prin natura și destinația lor, sunt în coproprietate forțată și continuă a tuturor coproprietarilor, pe toată durata existenței clădirii. Împreună cu dreptul de proprietate susmenționat, se transmite și dreptul de proprietate asupra cotei aferente, reprezentând 18 m.p., din terenul curți construcții pe care se află construit blocul de locuințe, cu număr top 2210, din cartea funciară electronică numărul 30665 a municipiului Suceava (provenită din conversia de pe hârtie a CF vechi 4213).

2.2. Am dobândit imobilul descris mai sus, ca bun propriu, în timpul căsătoriei, prin moștenire după defuncții părinți, Belteu Eugenie și Belteu Alexandrina, conform Certificatului de Moștenitor numărul 6/30-01-1994 eliberat de Notariatul de Stat Județean Suceava și Certificatului de Moștenitor numărul 81/16-04-2007 eliberat de Biroul Notarului Public Ovidiu Busuioc, Suceava, la rândul lor, defuncții părinți l-au dobândit astfel: apartamentul, ca bun comun, prin cumpărare, în timpul căsătoriei, conform Contractului de vânzare-cumpărare numărul 4859/1991 din data de 15-03-1991 și Procesului-verbal de predare-primire a locuinței cu același număr, ambele încheiate cu I.J.G.C.L. Suceava, cota aferentă din terenul pe care este construit blocul de locuințe, prin constituirea dreptului de proprietate pe numele defunctei mame, Belteu Alexandrina, conform Ordinului numărul 1202/05-09-1996 emis de Prefectura județului Suceava.

3. PREȚUL

3.1. Prețul total al acestei vânzări este de 52.500 EURO (cincizeci și două mii cincisute EURO), echivalentul, numai în vederea taxării prezentului act, a 245.096 LEI (două sute patruzeci și cinci mii nouăzeci și șase LEI), calculat la cursul oficial BNR de azi, 08-10-2018, de 4,6685 lei/1 euro, ce va fi obținut din credit imobiliar ca urmare a împrumutului acordat cumpărătoarei, CRĂCIUN MIHAELA de Banca Transilvania S.A. - Sucursala Suceava, urmează a fi achitată prin virament bancar, în contul vânzătorului, cod Iban RO84BRDE340SV21406323400 deschis la BRD GSG SA, până la data de 07-11-2018, după prezentarea tuturor documentelor solicitate de bancă și aduse la cunoștința împrumutatei în momentul solicitării creditului, conform Contractului de credit numărul 368928 din 08-10-2018, cumpărătorii urmând să depună toate diligențele în acest sens pentru îndeplinirea tuturor condițiilor necesare eliberării sumei de către Bancă, pentru plata prețului, în conformitate cu art. 3 din contractul de credit menționat mai sus. În caz contrar, prezentul contract constituie titlu executoriu în favoarea vânzătorilor pentru prețul neachitat, la împlinirea acestui termen.

3.2. Eu, vânzătorul, declar că **renunț la înscrierea ipotecii legale a vânzătorului** prevăzută de art. 2386 alin. 1 Cod civil în cartea funciară până la achitarea integrală a prețului contractului și înțeleg ca, după virarea integrală a prețului, să dau o declarație autenticată de confirmare a primirii acestuia în cont.

3.3. Ordinul de plată semnat de cumpărători și vizat de banca plăitoare prezumă efectuarea plății, până la proba contrară, conform art. 1504 Cod civil, alin. 1, iar dovada plății se face prin confirmarea scrisă a băncii vânzătorului, eliberată, inclusiv la cererea cumpărătorilor, conform art. 1504 Cod civil, alin. 2.

4. DECLARAȚII VÂNZĂTOR:

4.1. Eu, vânzătorul, cunoscând sancțiunile Legii penale pentru înșelăciune și fals în declarații, prevăzute de Codul penal, declar următoarele privitoare la situația juridică, fizică și fiscală a imobilului:

- imobilul pe care îl înstrăinez a fost stăpânit de mine în mod continuu de la data dobândirii, nu a fost naționalizat, nu este scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu face obiectul unor litigii sau proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu este sechestrat, confiscat, nu este grevat de sarcini sau servituți, nu este urmărit silit, așa cum rezultă și din Extrasul de Carte Funciară numărul 49769/02-10-2018, eliberat de O.C.P.I. Suceava - B.C.P.I. Suceava.

- garantez pe cumpărători împotriva oricăror evicțiuni, totale sau parțiale, conform art. 1.695 și următoarele din Codul civil, precum și a viciilor imobilului, conform art. 1.707 și următoarele din Codul civil, fiind îndeplinită de către cumpărători obligația de verificare a stării în care se află bunul Imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătorul, am obligația să le remediez de îndată ce cumpărătorii mă înștiințează cu privire la acestea, precum și eventualele vicii ascunse. Garanția pentru evicțiune reprezintă obligația legală a vânzătorului de a-i garanta pe cumpărători împotriva oricăror tulburări (de fapt și de drept, după caz), care ar proveni, fie din partea lor, fie din partea unui terț (în acest caz, având o cauză anterioară încheierii contractului de vânzare-cumpărare), precum și de sarcinile (inclusiv litigiile judecătorești cu privire la imobil), care nu au fost declarate la încheierea contractului. Vânzătorul este obligat să garanteze contra evicțiunii față de orice dobânditor subsecvent al bunului, fără a deosebi după cum dobândirea este cu titlu oneros ori cu titlu gratuit.

- starea cărților funciare este cea descrisă în Extrasul de Carte Funciară numărul 49769/02-10-2018, eliberat de O.C.P.I. Suceava - B.C.P.I. Suceava, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane și nu a intervenit nici o schimbare în situația juridică a imobilului pe care îl înstrăinez.

- nu am mai încheiat alte acte de înstrăinare altor persoane fizice sau juridice, nu am încheiat promisiuni sau pacte de opțiune de vânzare cumpărare, contracte de închiriere, comodat sau alte convenții privind Imobilul ce face obiectul vânzării și nu a fost stabilit în acesta sediu social al vreunei societăți comerciale.

- nu am încheiată cu soția mea, până în prezent, vreo convenție matrimonială care să modifice regimul juridic de bun propriu al bunului ce face obiectul prezentului act.

- debitele către societatea furnizoare de energie electrică și gaze naturale sunt achitate la zi, fiind în sarcina mea, a vânzătorului, până astăzi, data autentificării prezentului act, iar de azi privesc pe cumpărători.

- cheltuielile de întreținere datorate Asociației de Proprietari pentru apartamentul înstrăinat sunt achitate, conform Adeverinței numărul 282/28-09-2018, eliberată de Asociația de Proprietari Centru, strada Nicolae Bălcescu, numărul 2, bloc 3A-parter, Suceava, fiind în sarcina mea, a vânzătorului, până astăzi, iar de astăzi, data autentificării prezentului contract, privesc pe cumpărători.

- toate actele depuse la documentația prezentului contract sunt în vigoare, nefiind lovite de nulitate absolută sau relativă sau de alte sancțiuni.

- Impozitele și toate obligațiile fiscale datorate bugetului local sunt achitate, conform Certificatului Fiscal numărul 269881/25-09-2018, eliberat de Primăria municipiului Suceava, județul Suceava.

4.2. Prezentul act nu îl închei în scopul fraudării creditorilor, cunoscând că fapta debitorului de a înstrăina, ascunde, deteriora sau distruge, în tot sau în parte, valorile ori bunurile din patrimoniul său ori de a invoca fapte sau datorii fictive în scopul fraudării creditorilor constituie infracțiune de abuz de încredere prin fraudarea creditorilor, conform art. 239 alin. 1 Cod Penal. Știu că, în caz contrar, voi suporta consecințele de natură penală sau civilă.

4.3. Eu, vânzătorul, consimt în mod expres la întabularea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate al cumpărătorilor.

5. TRANSMISIUNEA PROPRIETĂȚII ȘI PREDAREA IMOBILULUI:

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, care a fost eliberat de toate bunurile mobile ale subsemnatului vânzător, se face astăzi, data autentificării prezentului contract.

6. DECLARAȚII CUMPĂRĂTORI:

6.1. Noi, soții **CRĂCIUN MARIAN și CRĂCIUN MIHAELA**, cumpărăm de la **BELTEU LIVIU**, imobilul descris mai sus, în condițiile specificate anterior, suntem de acord cu prețul total al vânzării precizat la punctul 3.1. de mai sus ce va fi obținut din credit imobiliar ca urmare a împrumutului acordat mie, CRĂCIUN MIHAELA, de Banca Transilvania S.A. - Sucursala Suceava, urmează a fi achitată prin virament bancar, în contul vânzătorului, cod Iban RO84BRDE340SV21406323400 deschis la BRD GSG SA, din contul deschis pe numele cumpărătoarei, CRĂCIUN MIHAELA, la Banca Transilvania S.A., până la data de 07-11-2018, după prezentarea tuturor documentelor solicitate de bancă și aduse la cunoștința noastră, a cumpărătorilor, în

momentul solicitării creditului de către împrumutați, conform Contractului de credit numărul 368928 din 08-10-2018, obligându-ne să depunem toate diligențele în acest sens astfel cum s-a arătat la punctul 3.1. de mai sus, ne declarăm de acord cu toate condițiile prezentului contract și vom prelua imobilul imediat după semnarea contractului de vânzare cumpărare, obligându-ne să verificăm încă o dată, cu această ocazie, starea acestuia.

6.2. Cunoaștem starea fizică în care se află precum și situația juridică de drept și de fapt a Imobilului cumpărat, știm că el nu a fost naționalizat, nu a fost scos din circuitul civil, nu este urmărit silit, sechestrat, confiscat, nu este grevat de sarcini sau servituți, așa cum rezultă și din Extrasul de Carte Funciară menționat mai sus, am verificat amplasamentul, configurația și suprafața imobilului și acestea corespund cu situația rezultată din Releveul apartament, anexat și ne declarăm de acord cu toate condițiile prevăzute în prezentul contract, ceea ce nu exonerează pe vânzător de răspunderea pentru evicțiune, totală sau parțială, prevăzută de art. 1.695 și următoarele din Codul civil, precum și pentru viciile imobilului, conform art. 1.707 și următoarele din Codul civil.

6.3. Am luat cunoștință de dispozițiile legale privind Cadastrul și Publicitatea imobiliară și înțelegem ca notarul public să ceară din oficiu înscrierea în cartea funciară a dreptului nostru de proprietate asupra Imobilului dobândit prin prezentul contract, în conformitate cu Legea 7/1996, modificată și republicată, urmând să îndeplinim noi înșine formalitățile de înscriere a dreptului nostru de proprietate în cartea funciară, asupra cotei aferente din terenul pe care este construit blocul, în baza Ordinului numărul 1202/05-09-1996 emis de Prefectura județului Suceava și prezentului contract.

6.4. Noi, cumpărătorii, declarăm că suntem căsătoriți sub regimul comunității matrimoniale legale din România și înțelegem să dobândim imobilul descris mai sus **în devălmășie**, neavând încheiată între noi vreo convenție matrimonială care să modifice regimul juridic al comunității legale de bunuri.

6.5. Am luat cunoștință de obligația noastră de a depune o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în raza de competență a căreia se află imobilul dobândit de noi prin prezentul act, în termen de 30 de zile, începând de astăzi, data dobândirii precum și de obligația de a prezenta președintelui Asociației de proprietari, în termen de 10 zile lucrătoare, începând de azi, data transferului dreptului de proprietate, informațiile necesare conform prezentului act de proprietate în vederea calculului cotelor de contribuție la cheltuielile Asociației de proprietari, conform Legii 196/2018.

6.6. Am luat la cunoștință că, în conformitate cu art. 239 alin. 2 Cod Penal, fapta persoanei care, știind că nu va putea plăti achiziționarea bunurilor sau

serviciilor, producând o pagubă creditorului, constituie infracțiunea de abuz de încredere prin fraudarea creditorului.

7. DECLARAȚII COMUNE. CLAUZE FINALE

7.1. Noi, părțile prezentului contract, declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, sens în care eu, vânzătorul, declar că am pus la dispoziția cumpărătorilor Certificatul de performanță energetică a imobilului înregistrat sub numărul 5956/25-09-2018, certificat întocmit de inginer auditor energetic Poting Daniel, conform căruia apartamentul este clasificat în clasa energetică C, iar noi, cumpărătorii, declarăm că am primit acest certificat în original și am luat cunoștință despre conținutul acestuia.

7.2. Noi, părțile contractante, am luat cunoștință de prevederile Legii numărul 241/2005 privind evaziunea fiscală, ale art. 1.660 alin. (2) Cod Civil cu privire la seriozitatea prețului real, precum și ale art. 1665 Cod civil cu privire la anulabilitatea actului dacă prețul este fictiv sau derizoriu, cunoaștem consecințele ce decurg din încălcarea acestor prevederi legale și ne asumăm răspunderea pentru aceste consecințe.

7.3. Am luat cunoștință de dispozițiile Legii 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, respectiv obligația instituită în sarcina notarului de raportare prevăzută în art. 8 din aceeași Lege și de asemeni de dispozițiile Legii 677/2001 și suntem de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal de către notarul public, ca operator în sensul aceleiași Legi.

7.4. Cheltuielile ocazionate cu perfectarea prezentului act sunt suportate de către cumpărători, în sarcina cărora se află și cheltuielile de întabulare, taxele fiind calculate la valoarea de 245.096 LEI (douăsutepatruzecișicincimiinouăzecișisaseLEI), reprezentând echivalentul prețului declarat de părți, de 52.500 EURO (cincizecișidouămiicincisuteEURO), calculat la cursul oficial BNR de azi, 08-10-2018, de 4,6685 lei/1 euro, care este mai mare decât valoarea stabilită conform Studiului de Piață realizat de Camera Notarilor Publici, Suceava, 2018, de 131.017 LEI (unasutătreizecișibunamiișaptesprezeceLEI).

7.5. Anexa (Relevu apartament întocmit de autorizat S.C. Wareso Prod S.R.L. și recepționat de O.C.P.I. Suceava sub numărul 10685/17-05-2007) face parte integrantă din prezentul act.

7.6. Noi, părțile, declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal conținutul acestuia, pe care l-am înțeles în totalitate și arătăm că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Tehnoredactat și autentificat la Biroul Individual Notarial CÎRLIGEANU VIRGINIA LAURA, cu sediul în Suceava, str. Mihai Viteazu 29 B, astăzi, 08-10-2018, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 6 (șase) duplicate din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, 2 (două) exemplare pentru bancă, un exemplar pentru Cartea Funciară și 2 (două) exemplare au fost eliberate părților.

Vânzător,
S.S. BELTEU LIVIU

Cumpărători,
S.S. CRĂCIUN MARIAN
S.S. CRĂCIUN MIHAELA

ROMANIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI

BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL

CÎRLIGEANU VIRGINIA LAURA

LICENȚA DE FUNCȚIONARE 2084/1783/30-10-2013

Suceava, Str. Mihai Viteazu, numărul 29, scara B, apartament 3,

Jud. Suceava

Tel./fax.: 0230/53.19.19



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2257

din ANUL 2018 LUNA Octombrie ZIUA 08

În fața mea, CÎRLIGEANU VIRGINIA LAURA, *notar public*, la sediul biroului s-au prezentat:

1. BELTEU LIVIU, cetățean român, domiciliat în Municipiul Suceava, strada Nicolae Bălcescu, numărul 2, bloc 3A, scara A, etaj 1, apartament 2, județul Suceava, identificat cu cartea de identitate seria SV numărul 596452, eliberată la data de 30-03-2009 de către SPCLEP Suceava, CNP 1550208335009, în persoană și în nume propriu

2. CRĂCIUN MARIAN, cetățean român, domiciliat în municipiul Suceava, strada Nicolae Bălcescu, numărul 4, scara B, etaj 1, apartament 3, județul Suceava, identificat cu cartea de identitate seria XV numărul 300851, eliberată la data de 06-07-2018 de către SPCLEP Suceava, CNP 1680814330787, în persoană și în nume propriu

3. CRĂCIUN MIHAELA, cetățeană română, domiciliată în municipiul Suceava, strada Nicolae Bălcescu, numărul 4, scara B, etaj 1, apartament 3, județul Suceava, identificată cu cartea de identitate seria XV numărul 308651, eliberată la data de 07-08-2018 de către SPCLEP Suceava, CNP 2731029330769, în persoană și 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, precum și anexa.

**In temeiul art. 12 lit. b din Legea 36/1995,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

Impozit transfer drept de proprietate - nu se datorează

S-a perceput taxa cadastru de 368 (2.3.2.) achitată cu chitanța numărul 0086340/08-10-2018

S-a perceput taxa notarială de 2.211,76 lei și T.V.A. de 420,24 lei achitată cu bon fiscal 21/08-10-2018/Biroul Notarial

S-a perceput taxa infonot de 2*17,85 lei cu bonul fiscal 19,20/08-10-2018

**NOTAR PUBLIC,
S.S. CÎRLIGEANU VIRGINIA LAURA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (șase) exemplare, de Virginia Laura Cîrligeanu, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

Notar public,

