

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA CHISCANI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr.

47/20.06.2025

Privind: radierea dreptului de superficie din CF nr. 81765 Comuna Chiscani

Consiliul Local al comunei Chiscani, județul Brăila, luând act de:

- cererea domnului Preda Claudiu-Vasile, noul titular al construcției preluată de la Turcu Daniel și Turcu Alexandra, conform contractului de vânzare-cumpărare nr.2723 din 11.12.2024, prin care solicită radierea dreptului de superficie din CF nr.81765 Comuna Chiscani, înscrisă în favoarea soților Turcu Daniel și Turcu Alexandra; - extrasul din Cartea funciară nr.81765 Comuna Chiscani;
- raportul de specialitate al Comisiei speciale pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunei Chiscani, județul Brăila
- avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local nr.1,2,3;

Având în vedere prevederile: - art. 698 lit. d) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil; - art. 85 din Ordinul ANCPI nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin.(1), alin.(2) lit. c), art.139 alin.(1) și alin.(3) lit.g), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă radierea dreptului de superficie din CF nr.81765 Comuna Chiscani, înscris în favoarea soților Turcu Daniel și Turcu Alexandra întrucât, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 2723 din 11.12.2024, soții Turcu Daniel și Turcu Alexandra au vândut construcția – locuință notată cu C1 - către domnul Preda Claudiu -Vasile .

Art.2. Compartimentele de specialitate vor duce la îndeplinire prevederile acestei hotărâri

Art.3 Secretarul general al comunei Chiscani, va înainta și comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

Inițiat de primar,

POSPAI GEANINA

Avizat,

SECRETAR GENERAL
ENACHE MARCELA

Referat de aprobare , NR. 8729 / 19.06.2025

Privind: radierea dreptului de suprafață din CF nr. 81765 Comuna Chiscani

Analizând :

- cererea domnului Preda Claudiu-Vasile, noul titular al construcției preluată de la Turcu Daniel și Turcu Alexandra, conform contractului de vânzare-cumpărare nr.2723 din 11.12.2024 , prin care solicită radierea dreptului de suprafață din CF nr.81765 Comuna Chiscani, înscrisă în favoarea soților Turcu Daniel și Turcu Alexandra;

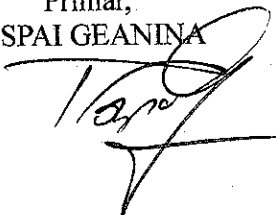
Prin HCL nr.65/28.05.2025 s-a aprobat constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică asupra terenului în suprafață de 500 m.p., real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în sat Lacu Sărat, strada Mărului, nr.48, tarla 2, lot.1, comuna Chiscani, Județul Brăila, către Preda Claudiu-Vasile, în calitate de proprietar al construcțiilor situate pe acest teren

Ținând cont de:

- contractul de vânzare – cumpărare nr.2723/ 11.12.2024 emis de birou individual notarial Ralea SORIN-Dan, prin care soții Turcu Daniel și Turcu Alexandra au vândut construcția – locuință notată cu C1 - către domnul Preda Claudiu -Vasile, se impune aprobarea **radierii din CF nr. 81765** Comuna Chiscani a dreptului de suprafață înscris în favoarea soților Turcu Daniel și Turcu Alexandra, conform prevederilor legale în vigoare.

Față de cele arătate supun dezbaterii proiectul de hotărâre inițiat .

Primar,
POSPAI GEANINA



Privind: radierea dreptului de superficie din CF nr. 81765 Comuna Chiscani

Comisia specială pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunei Chiscani, județul Brăila

Analizând :

- cererea domnului Preda Claudiu-Vasile, noul titular al construcției preluată de la Turcu Daniel și Turcu Alexandra, conform contractului de vânzare-cumpărare nr.2723 din 11.12.2024 , prin care solicită radierea dreptului de superficie din CF nr.81765 Comuna Chiscani, înscrisă în favoarea soților Turcu Daniel și Turcu Alexandra;

Potrivit art. art. 85 din Ordinul ANCPI nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

"Radierea dezmembrămintelor dreptului de proprietate constituite în folosul unui imobil se va putea face numai cu acordul titularilor acestor drepturi reale, dat prin înscris autentic notarial, fără întocmirea unei documentații cadastrale. Acest consimțământ nu este necesar dacă radierea s-a dispus printr-o hotărâre judecătorească definitivă sau dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înscriere ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existenței juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică". De asemenea Articolul 698 din Codul Civil reglementează încetarea dreptului de superficie. Conform acestui articol, dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară, în următoarele situații: d) în alte cazuri prevăzute de lege.

Prin HCL nr.65/28.05.2025 s-a aprobat constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros, fără licitație publică asupra terenului în suprafață de 500 m.p., real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în sat Lacu Sărat, strada Mărului, nr.48, tarla 2, lot.1, comuna Chiscani, Județul Brăila, către Preda Claudiu-Vasile, în calitate de proprietar al construcțiilor situate pe acest teren

Ținând cont de:

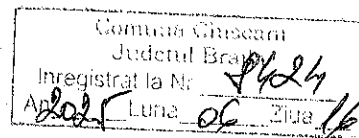
- contractul de vânzare – cumpărare nr.2723/ 11.12.2024 emis de birou individual notarial Ralea SORIN-Dan, prin care soții Turcu Daniel și Turcu Alexandra au vândut construcția – locuință notată cu C1 - către domnul Preda Claudiu -Vasile, se impune aprobarea radierii din CF nr. 81765 Comuna Chiscani a dreptului de superficie înscris în favoarea soților Turcu Daniel și Turcu Alexandra.

Față de cele prezentate supunem spre analiză și aprobare consiliului local proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Chiscani.

Comisia specială pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunei Chiscani, județul Brăila

1. Ivan Ionel – viceprimarul comunei - președinte comisie
 2. Enache Marcela – secretar general comună- membru
 3. Neagu Gina – inspector compartiment registru agricol și cadastru– responsabil cu administrarea bunurilor din domeniul public și privat al comunei – membru
 4. Trandafir Lăcrămioara – inspector compartiment financiar-contabil- membru
 5. Mitu Mioara – inspector compartiment urbanism – membru
 6. Bătrânu Iuliana-Eugenia- inspector compartiment registrul agricol și cadastru
 7. Dumitraș Sefora- inspector compartiment financiar-contabil- membru
- Se desemnează ca membri supleanți în comisia specială pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunei Chiscani, județul Brăila, următorii funcționari publici:
- Pirpiriu Valentin-Florin- inspector compartiment urbanism- membru
 - Vrabie Simona Andy – inspector compartiment impozite și taxe- membru

Mon Emanuel M
1994



Doamna Primar,

Subsemnatul Preda Claudiu Vasile, noul
proprietar al constructiei cumparata de la Turcu
Daniel si Alexandra, conform contractului de
vanzare cumparare nr 2723 din 11.12.2024
solicita radierea dreptului de suprafata din cartea
functara nr 81265 inregistrata in favoarea sotilor
Turcu Daniel si Alexandra.

Va multumesc!

16.06.2024

Summatura

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA CHISCANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.65 din 28.05.2025

Privind : aprobarea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros, fără licitație publică asupra terenului în suprafață de 500 m.p.,real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila,situat în sat Lacu Sărat, strada Mărului,nr.48, tarla 2,lot.1, comuna Chiscani, Județul Brăila, către Preda Claudiu-Vasile, în calitate de proprietar al construcțiilor situate pe acest teren

Consiliul Local al Comunei Chiscani, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară la data de 28.05.2025;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei, în calitate de inițiator;
 - raportul comisiei speciale pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunei Chiscani, județul Brăila
 - avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Chiscani cu caracter consultativ 1,2,3 ;
 - cererea domnului , Preda Claudiu-Vasile , în calitate de proprietar al construcțiilor , înregistrată la sediul instituției noastre sub nr.740 /2025, prin care solicită constituirea unui drept de superficie, cu titlu oneros;
 - contractul de vânzare – cumpărare nr.2723/ 11.12.2024 emis de birou individual notarial Ralea SORIN-Dan;
 - raportul de evaluare nr.2405130/2025 pentru terenul intravilan în suprafață de 500 m.p. ,întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;
 - punctul 4.8. lit.a) și punctul 3.2. lit.b) din HCL nr.16/30.01.2018 privind modificarea HCL nr.90/2017 privind actualizarea Regulamentului privind închirierea/constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Chiscani, județul Brăila, aprobat prin HCL nr.30/2016;
 - poziția nr.72 din anexa nr.1 la HCL nr.47/2025 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, însușit prin HCL nr.102/2019, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art.693 și art. 697 din Legea nr.287/2009 Cod Civil, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art.20, alin.(1), lit.”e” și art.28, alin.(3) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art.129, alin.(1) alin.(2) lit.”c”, alin.(6), lit.”b” , art.354, alin.(1) și (2) , art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- Luand în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa la elaborarea actelor normative republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- În temeiul art.139, alin.(1) și (3), lit.”g”, coroborat cu art.196, alin.(1), lit.”a” din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se însușește raportul de evaluare pentru terenul intravilan, categoria de folosinta curti constructii , în suprafață de **500 m.p.**, real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul

Brăila, situat în sat Lacu Sărat, strada Mărului, nr.48, tarla 2, lot.1, CF nr.81765, identificat cadastral cu nr. 81765 , comuna Chiscani, Județul Brăila.

Art. 2 (1) Se aprobă constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică, pe o perioadă de 49 ani, asupra terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 500 m.p., real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila , către **Preda Claudiu-Vasile** în calitate de proprietar al construcțiilor situate pe acest teren

(2) Se aprobă de către Consiliul Local al comunei Chiscani prețul suprafeței la suma de 3,72 lei/m.p./an, respectiv 0,31 lei/m.p./lună, conform raportului de evaluare prevăzut în anexa nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Terenul pentru care se constituie dreptul de suprafață se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, potrivit anexei nr.2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 (1) Beneficiarul dreptului de suprafață va plăti suma datorată lunar până la data de 25 ale lunii.

(2) Prețul suprafeței va fi indexat anual cu rata inflației, comunicată de instituțiile abilitate în acest sens, conform legii.

Art. 5. Se împuternicește doamna POSPAI GEANINA, primarul comunei Chiscani să semneze actul autentic privind constituirea suprafeței.

Art.6 Taxele notariale, cele privind înscrierea în Cartea Funciară precum și suma de 595 lei reprezentând raportul de evaluare al imobilului întocmit de către expert evaluator ANEVAR vor fi suportate de beneficiarul suprafeței.

Art. 7 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de primarul comunei Chiscani, prin compartimentele de specialitate, iar secretarul general al comunei o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

POSPAI LIVIU-IOAN



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL COMUNĂ,**

ENACHE MARCELA



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 81765 Chiscani

Nr. cerere	124009
Ziua	12
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
101183076547



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan.

Adresa: Loc. Lacu Sarat, Str. MARULUI, Nr. 48, Jud. Braila, T 2 LOT1

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	81765	500	Teren imprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 78032; NOTA: pe teren se afla o constructie provizorie (magazin) notata cu litera A, avand Sc=20mp

Constructii

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	81765-C1	Loc. Lacu Sarat, Str. MARULUI, Nr. 48, Jud. Braila, T 2 LOT1	Nr. niveluri: 5; constructia la sol 131 mp; 5; constructia desfasurata: 131 mp; Locuinta parter (stadiu fundatie stadiu fizic aproximativ 10%); An constructie: 2023

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
109031 / 22/11/2024	
Registru Cadastral al Imobilelor (UAT Chiscani); Act Normativ lg. 7/1996 emis de Parlamentul Romaniei.	
B1	Se intinde cartea funciara a imobilului 81765 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice; Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2416.
Act Administrativ nr. 4089, din 06/04/2020 emis de PRIMARIA COM CHISCANI I; act administrativ nr 102 din 19.12.2019, emis de PRIMARIA COM CHISCANI;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) COMUNA CHISCANI, CIF.9999999999999, DOMENIUL PRIVAT	
Act Administrativ nr. 10137, din 27/07/2023 emis de PRIMARIA CHISCANI;	
B3	se inscrie pe teren constructia C1 in stadiu de fundatie
124000 / 12/12/2024	
Act Notarial nr. 2723, din 11/12/2024 emis de Ralea Sorin Dan;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) PREDĂ CLAUDIU-VASILE	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintea dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
109031 / 22/11/2024	
Act Notarial nr. 492, din 12/04/2024 emis de Petcu Simona Carmen;	
C2	Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o perioada de 49 ani incepand cu data de 12.04.2024
1) TURCU DANIEL	
2) TURCU ALEXANDRA, sotie	

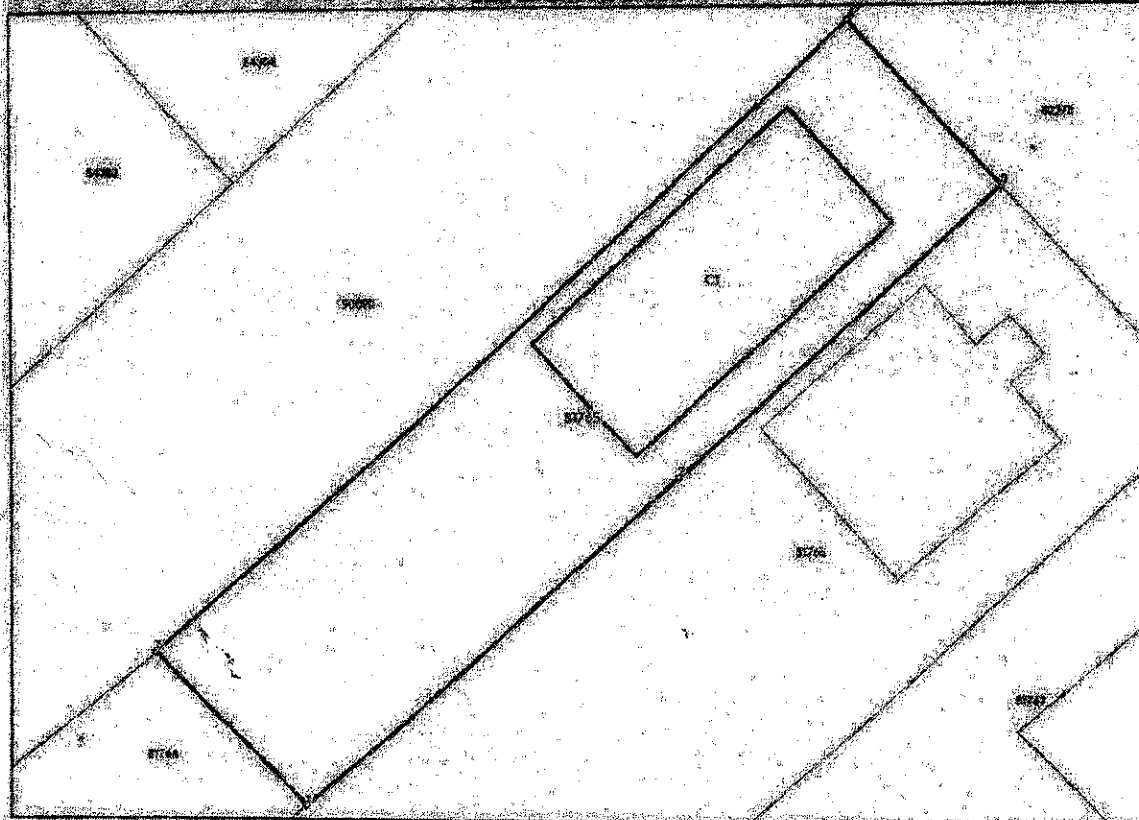
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
81765	500	Imobil inregistrat in CF sporadic 78032; NOTA: pe teren se afla o constructie provizorie (magazie) notata cu litera A, avand Sc=20mp

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereod 70.

DETALIUL IMARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Nr. plan	Suprafata (mp)	Tarta	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	500	2	60/3		

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	81765-C1	constructii de locuinte	131	Cu acte	S. construita la sol 131 mp; S. construita desfasurata 131 mp; Locuinta parter (stadiu fundatie, stadiu fizic aproximativ 10%). An construire 2023

Lungime Segmente
3) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	X/Y	Punct sfarsit	X/Y	Lungime segment m (m)
1	726.359.734 417.388.979	2	726.370.063 417.405.308	24.614
2	726.370.063 417.405.308	3	726.394.07 417.419.636	21.496
3	726.394.07 417.419.636	4	726.386.381 417.427.713	11.0
4	726.386.381 417.427.713	5	726.352.448 417.398.698	46.119
5	726.352.448 417.398.698	1	726.359.734 417.388.979	10.687

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Starea 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 60 RON, Chitanta externa nr. 428431/11-12-2024 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 232.

Data solutionarii

23-12-2024

Data eliberarii

1/1

Asistent Registrator

FELICIA SIDER

(parafa si semnatura)

Referent

(parafa si semnatura)



- DUPLICAT -

CONTRACT DE VÂNZARE

CAPITOLUL I - PĂRȚILE CONTRACTANTE :

TURCU DANIEL și **TURCU ALEXANDRA**, soți, căsătoriți sub regimul comunității legale, cu domiciliul în mun. Brăila, Ale. Învățătorilor nr. 6, bl. O5, sc. 3, ap. 41, jud. Brăila, identificați cu CI seria XR nr. 690531/08.07.2020 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 1900601090042 și cu CI seria XR nr. 690539/08.07.2020 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 2900925090047, în calitate de vânzători (denumiți în continuare „**Vânzătorul**”)¹-----

și-----

PREDA CLAUDIU-VASILE, necăsătorit, cu domiciliul în mun. Brăila, Ale. Metalurgiei nr. 1, bl. 19, sc. 4, et. 3, ap. 74, jud. Brăila, identificat cu CI seria XR nr. 719570/26.07.2021 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 1960610090036, în calitate de cumpărător (denumit în continuare „**Cumpărătorul**”)²,-----

având în vedere faptul că:-----

Vânzătorul este proprietarul Imobilului descris în articolul „Obiectul Contractului”, pe care intenționează să îl vândă, iar Cumpărătorul intenționează să cumpere acest Imobil,-----

au hotărât să încheie, în baza art. 1.650 și următoarele din Codul civil, prezentul contract de vânzare (denumit în continuare „**Contractul**”), în următoarele condiții:-----

CAPITOLUL II - OBIECTUL CONTRACTULUI :

2.1. Vânzătorul vinde liber de orice sarcini Cumpărătorului, dreptul de proprietate asupra următorului bun imobil:-----

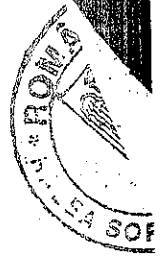
- **construcția - locuință** notată cu C1 (stadiu fundație, stadiu fizic aproximativ 10%), în suprafață construită la sol și desfășurată de **131 m.p.** situată în **intravilanul satului Lacu Sărat, str. Marului nr. 48, com. Chiscani, jud. Brăila, T 2 LOT 1, cu număr cadastral 81765-C1, înscrisă în cartea funciară nr. 81765 a loc. Chiscani**, amplasată pe terenul categoria de folosință curți construcții în suprafață real măsurată și conform actelor de proprietate de **500 m.p.** - proprietatea Comunei Chiscani - Domeniul Privat, cu număr cadastral **81765, înscris în cartea funciară nr. 81765 a loc. Chiscani**, deținut cu titlu de suprafață, conform Contractului de constituire a dreptului de suprafață autentificat sub nr. 492/12.04.2024 de notar public Petcu Simona-Carmen, cu sediul în mun. Brăila, jud. Brăila, (denumit în continuare „**Imobilul**”).-----

Totodată se transmit și întregi drepturi de suprafață asupra terenului descris mai sus, în condițiile stabilite inițial prin contractul de constituire a dreptului de suprafață susmenționat, părțile obligându-se ca imediat după încheierea contractului de vânzare în formă autentică să se adreseze în acest sens autorităților abilitate în vederea preluării

^{1,2} Termenii la singular includ și pluralul, termenii la plural includ și singularul, termenii la genul masculin includ și genul feminin și termenii la genul feminin includ și genul masculin.

dreptului de suprafață.

Vânzătorul transmite Cumpărătorului toate drepturile și obligațiile cu accesoriile aferente ce decurg din obținerea Autorizațiilor de construire nr. 196/16.08.2021 înregistrată sub nr. 8294/16.08.2021 și 62/26.06.2024 înregistrată sub nr. 6719/26.06.2024, ambele eliberate de Primăria Com. Chiscani, Jud. Brăila, avizelor, certificatelor de urbanism, documentațiilor întocmite în vederea obținerii acestor documente și înțelege ca prin semnarea prezentului act, să nu mai emită niciun fel de pretenții, de nicio natură, cu privire la obținerea acestora pe numele său și la transmiterea acestora către Cumpărător.



Pe terenul descris mai sus se mai află amplasată și o construcție provizorie (magazie) având suprafața de 20 m.p.

CAPITOLUL III - MODUL DE DOBÂNDIRE :

3.1. Vânzătorul declară că este proprietarul bunului imobil ce face obiectul prezentului contract și că l-a dobândit ca bun comun, în timpul căsătoriei, *nefiind încheiată nicio convenție matrimonială*, în baza următoarelor acte: Contractul de vânzare autentificat sub nr. 1965/22.08.2023 de notar public Ralea Sorin-Dan, cu sediul în mun. Brăila, Bd. Al. I. Cuza nr. 42, jud. Brăila, Autorizațiile de construire nr. 196/16.08.2021 înregistrată sub nr. 8294/16.08.2021 și nr. 62/26.06.2024 înregistrată sub nr. 6719/26.06.2024, ambele eliberate de Primăria Com. Chiscani, Jud. Brăila, Procesele-verbale de recepție parțială nr. 1 înregistrat sub nr. 10114/25.07.2023 de Com. Chiscani, Jud. Brăila și nr. 1 din 30.10.202 și Certificatul de atestare a edificării/extinderii construcției realizate cu autorizație de construire nr. 10137/27.07.2023 emis de Com. Chiscani, Jud. Brăila. Bunul imobil este achitat integral.

CAPITOLUL IV - PREȚUL, MODALITĂȚILE DE PLATĂ :

4.1. Prețul acestei vânzări este de **8.000 EURO (optmiiEURO)**.

4.2. Plata prețului a fost efectuată de către Cumpărător din surse proprii, astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare, în numerar, prezentul act constituind chitanță descărcătoare de primire integrală a prețului.

4.3. Vânzătorul declară că a primit integral prețul de vânzare de **8.000 EURO (optmiiEURO)** în modalitatea descrisă mai sus și nu mai emite niciun fel de pretenții privind achitarea acestuia, Cumpărătorul executându-și astfel obligația de plată a prețului.

CAPITOLUL V - TRANSMITEREA POSESIEI ȘI A PROPRIETĂȚII :

5.1. Noi, părțile contractante, declarăm că am stabilit ca transmiterea dreptului de proprietate cu toate atributele sale și predarea bunului imobil împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care Vânzătorul l-a eliberat de toate bunurile mobile ale sale, să aibă loc astăzi, data autentificării prezentului contract, fără îndeplinirea altor formalități, totodată efectuându-se și predarea către Cumpărător a actelor de proprietate în original.

CAPITOLUL VI - DECLARAȚII ȘI GARANȚII ALE PĂRȚILOR :

6.1. Prin prezentul Contract, Vânzătorul declară și garantează că:

6.1.1. Deține în exclusivitate titlul de proprietate asupra bunului imobil, are capacitatea necesară și îndeplinește toate cerințele legale pentru înstrăinarea în mod valabil a acestuia și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului contract nu are destinație de locuință a familiei, conform art. 321 Cod Civil și că toate lucrările de execuție asupra bunului



imobil au fost edificate respectându-se toate normele în vigoare privind edificarea în construcții, protecția mediului, protecția la incendii;

6.1.2. Bunul imobil este liber de sarcini sau servituți de orice natură, în special drepturi de ipotecă sau alte drepturi reale, nu face obiectul unor contracte de închiriere sau altfel de contracte de cedare a dreptului de folosință, nu este încadrat în clasa de risc seismic, nu face obiectul niciunei interdicții legale de înstrăinare, nu a făcut modificări asupra sa care să fi afectat structura de rezistență sau care să necesite autorizație de construire, nu este scos din circuitul civil prin vreun act de trecere în proprietate publică, nu a fost înstrăinat sub nici o formă vreunei alte persoane, nu face obiectul vreunei promisiuni de înstrăinare, vreunui drept de preempțiune sau pact de opțiune și nu există pe rolul vreunei instanțe judecătorești niciun litigiu sau orice alte proceduri având ca obiect bunul imobil ce face obiectul prezentului contract, acesta aflându-se în mod legal, liber și continuu în proprietatea și posesia Vanzătorului, așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare eliberat în baza cererii nr. 122130/06.12.2024 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila;

6.1.3. Impozitele și taxele aferente bunului imobil sunt achitate la zi de către Vanzător, astfel cum reiese din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri datorate bugetului local nr. 15207/09.12.2024 emis de Primăria Com. Chiscani, Jud. Brăila, de la data autentificării prezentului Contract acestea trec în sarcina noului dobânditor, care va proceda la înregistrarea fiscală (trecerea pe rol) pe numele său ca nou proprietar la autoritatea fiscală competentă, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract;

6.1.4. A luat la cunoștință de prevederile art. 1672 și următoarele din Codul Civil, potrivit cărora are obligația să predea proprietatea împreună cu toate drepturile și acțiunile accesorii odată cu încheierea prezentului Contract și să pună la dispoziția Cumpărătorului bunul împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei. De asemenea, Vanzătorul garantează amplasamentul bunului imobil, așa cum rezultă din documentația cadastrală prezentată Cumpărătorului;

6.1.5. Vanzătorul garantează Cumpărătorul și pe toți subdobânditorii acestuia contra evicțiunii conform art. 1695 și următoarele din Codul civil și contra viciilor conform 1707 și următoarele din Codul civil;

6.1.6. Bunul imobil înstrăinat face parte din patrimoniul personal, conform prevederilor în materie fiscală;

6.2. Prin prezentul Contract, Cumpărătorul declară și garantează că:

6.2.1. A cumpărat bunul imobil descris mai sus, cu prețul și în condițiile stipulate în contract, a efectuat propria evaluare cu privire la situația faptică și juridică a bunului, în baza tuturor documentelor și informațiilor deținute de Vanzător și puse la dispoziție de către acesta și face această dobândire fără nici o altă formalitate, înțelegând să cumpere bunul imobil în aceste condiții de la Vanzător;

6.2.2. A luat la cunoștință de prevederile art. 1719 și următoarele din Codul Civil potrivit cărora are obligația să preia bunul cumpărat împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei. Această obligație se întinde și asupra accesoriilor sale;

6.2.3. Are cunoștință de obligația pe care o are ca imediat după preluare să verifice starea în care se află bunul imobil la momentul predării și să-l informeze fără întârziere pe Vanzător de eventualele vicii aparente sau ascunse ale bunului, pe care Vanzătorul are obligația să le remedieze de îndată, în caz contrar se consideră că Vanzătorul și-a executat obligația de predare;

6.2.4. Are capacitatea financiară necesară pentru a achita prețul de cumpărare către Vanzător în conformitate cu prevederile prezentului Contract;



6.2.5. Este necășătorit;-----

6.2.6. Are cunoștință că nu există datorii la plata furnizorilor de utilități și nu solicită eliberarea adeverințelor constatatoare ale acestora. În situația în care se înregistrează eventuale datorii este de acord să le preia și să le achite personal, având ulterior acțiune în regres contra Vânzătorului. Totodată, se obligă ca în termen de 10 zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract, să prezinte furnizorilor de utilități informațiile necesare conform actelor de proprietate, în vederea înregistrării pe numele său, ca nou proprietar, a bunului imobil, în vederea transferării contractelor de furnizare utilități pe numele său.-----

6.3. Noi, părțile contractante, declarăm că avem cunoștință că nu a fost încheiat un contract de asigurare obligatorie a locuințelor, iar Cumpărătorul se obligă ca ulterior să contracteze o asigurare obligatorie a locuinței.-----

CAPITOLUL VII - DISPOZIȚII FINALE :-----

7.1. Noi, părțile contractante, declarăm că avem capacitatea de a încheia și respecta prezentul Contract și de a executa obligațiile rezultate din acesta, cunoaștem semnificația tuturor termenilor juridici, toate clauzele Contractului au fost discutate, negociate și agreeate în detaliu de către noi și ni s-au explicat toate efectele juridice ale acestora.-----

7.2. Contractul va fi guvernat și va fi interpretat în conformitate cu legile române.-----

7.3. În cazul în care orice dispoziție a acestui Contract este considerată nescrisă sau ineficace, declarată nulă sau inaplicabilă de către o instanță, un tribunal arbitral sau de orice altă autoritate competentă, celelalte dispoziții contractuale, respectiv drepturile și obligațiile Părților prevăzute de acestea rămân în vigoare. Dispoziția considerată nescrisă, ineficace, nulă sau inaplicabilă va fi eliminată din Contract, iar noi părțile vom depune toate diligențele astfel încât dispoziția considerată nescrisă, ineficace, declarată nulă sau inaplicabilă să fie înlocuită cu o dispoziție validă și aplicabilă, care să aibă, pe cât posibil, efectele economice ale dispoziției considerate nescrise, ineficace, declarate nule sau inaplicabile.-----

7.4. Orice modificare a prezentului Contract va putea fi efectuată numai în scris, în baza unui act autentic, cu acordul ambelor Părți.-----

7.5. De asemenea noi, părțile contractante declarăm că am fost informați de notarul public cu privire la dispozițiile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, cunoaștem obligația proprietarului de a pune la dispoziția noului dobânditor certificatul de performanță energetică a clădirii, dar am consimțit la dobândirea în aceste condiții a proprietății bunului imobil respectiv, asumându-mi orice răspundere cu privire la efectele produse prin nedeținerea informațiilor cuprinse în conținutul certificatului de performanță energetică a clădirii și sunt de acord cu perfectarea contractului de vânzare în formă autentică, fără a fi în posesia Certificatului de performanță energetică a clădirii. Totodată mi-a fost pus în vedere că obligația de a obține certificatul de performanță energetică îmi revine mie dobânditorul bunului imobil și va trebui îndeplinită într-un termen de cel mult 30 de zile, iar o copie a acestui document va fi depusă la organul fiscal odată cu efectuarea trecerii pe rol.-----

7.6. Noi, Părțile contractante, declarăm, cunoscând prevederile art. 1.660 Cod Civil, că prețul este prețul real al vânzării și că am luat cunoștință de prevederile art. 1665 Cod Civil referitoare la prețul fictiv și prețul derizoriu, ale Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, cu modificările și completările ulterioare, precum și de prevederile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, asumându-ne toate consecințele dovedirii ca nereal și neresios a prețului declarat în prezentul Contract, precum și a Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a



Guvernului nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată. Totodată declarăm că avem cunoștință de prevederile actualizate ale Codului fiscal privind sistemul de taxare și impozitare a tranzacțiilor imobiliare. Bunul imobil a fost evaluat în vederea taxării la suma de 38.800 LEI, în baza Raportului de evaluare întocmit de Radu Ștefănuț - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, la data de 12.11.2024. Cheltuielile ocazionate de întocmirea prezentului contract ca: redactare, editare, multiplicare, autentificare, arhivare precum și taxele de intabulare au fost achitate de Cumpărător, iar impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare a fost achitat de Vanzător.

7.7. Noi, Părțile contractante, în conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și ale Legii notarilor publici și activității notariale nr.36/1995 republicată, am luat cunoștință că notarul public, în calitate de operator de date cu caracter personal, are obligația legală de a ne administra, prelucra și porta în condiții de siguranță, inclusiv prin accesarea registrelor notariale și a celorlalte registre publice prevăzute de lege și numai pentru scopurile prevăzute de legislația în vigoare, datele noastre personale, că datele noastre cu caracter personal sunt transmise, prin orice mijloc de comunicare, instituțiilor publice, notarilor publici sau altor entități publice ori private ale căror activități sunt incidente în activitatea notarială sau care au legătură directă ori implicită cu instrumentarea actului ori procedurii notariale pentru care am depus cererea la sediul biroului notarial și care, la rândul lor, sunt operatori de date cu caracter personal, iar prezenta declarație reprezintă consimțământul nostru liber exprimat, clar și neechivoc, specific, în cunoștință de cauză, pentru toate scopurile prelucrării.

7.8. Prezentul înscris constituie, conform art. 101 din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale, republicată, titlu executoriu la data exigibilității obligațiilor asumate.

7.9. Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de conținutul prezentului contract, pe care l-am înțeles în întregime și declarăm că toate informațiile oferite, necesare instrumentării prezentului contract de vânzare, sunt adevărate sub sancțiunile prevăzute de legea penală pentru falsul în declarații, astfel că, în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință a noastră, a părților din acest act, ce decurg din declarațiile noastre false privind prezentul contract, nu avem nici un fel de pretenții, de nici o natură, inclusiv patrimonială față de notarul public ce a efectuat autentificarea actului.

7.10. Noi, părțile contractante, declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia în întregime, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos și consimțim la autentificarea lui.

7.11. Împuternicim notarul public să se îngrijească de efectuarea lucrărilor de publicitate imobiliară.

Redactat, editat și autentificat la **BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL RALEA SORIN-DAN**, astăzi data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 3 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 2 exemplare s-au eliberat părților.

VÂNZĂTOR,
s.s. TURCU DANIEL

CUMPĂRĂTOR,
s.s. PREDA CLAUDIU-VASILE

s.s. TURCU ALEXANDRA



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL RALEA SORIN-DAN
Mun. Brăila, Bd. Alexandru Ioan Cuza nr. 42, 810012

Licența de funcționare nr. 232/4138/2019

Tel./fax: +40 239.611.545; +40 730.071.859

E-mail: office@raleanotariat.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2723

Anul 2024 luna decembrie ziua 11

În fața mea - **RALEA SORIN-DAN** - notar public, la sediul biroului, locul unde s-a întocmit actul, s-au prezentat:

1. TURCU DANIEL și TURCU ALEXANDRA, soți, căsătoriți sub regimul comunității legale, cu domiciliul în mun. Brăila, Ale. Învățătorilor nr. 6, bl. O5, sc. 3, ap. 41, jud. Brăila, identificați cu CI seria XR nr. 690531/08.07.2020 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 1900601090042 și cu CI seria XR nr. 690539/08.07.2020 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 2900925090047;

2. PREDĂ CLAUDIU-VASILE, necăsătorit, cu domiciliul în mun. Brăila, Ale. Metalurgiei nr. 1, bl. 19, sc. 4, et. 3, ap. 74, jud. Brăila, identificat cu CI seria XR nr. 719570/26.07.2021 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 1960610090036;

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 al acestuia.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea 36/1995, republicată,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu de **1.250,00** lei conf. bon fiscal 3/2024.

S-a încasat impozit pe tranzacția imobiliară aferent numitului **TURCU DANIEL**, în sumă de **582,00** lei conf. bon fiscal 4/2024.

S-a încasat impozit pe tranzacția imobiliară aferent numitei **TURCU ALEXANDRA**, în sumă de **582,00** lei conf. bon fiscal 5/2024.

S-a încasat taxa ANCPI - 2.3.2. de **60,00** lei conf. chitanței 428431/2024.

S-a aplicat timbru sec pe toate duplicatele eliberate părților.

NOTAR PUBLIC,
s.s. RALEA SORIN-DAN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 exemplare, de notar public **RALEA SORIN-DAN**, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

