

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 35
Din 29.03.2023

Privind : aprobarea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros, fără licitație publică asupra terenului în suprafață de 916,30 m.p., (conform extras 916,00 m.p.), proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în loc. Vărsătura, strada Zambilelor, nr.3, parcela 1-4, lot.12, comuna Chiscani, Județul Brăila, către Ionescu Dragoș Viorel și Ionescu Daniela -Gabriela, soți, în calitate de proprietari ai construcțiilor situate pe acest teren

Consiliul Local al Comunei Chiscani, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară la data de 31.03.2023;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei, în calitate de inițiator;
 - raportul comun de specialitate al biroului financiar – contabil, impozite și taxe, compartimentul urbanism și compartimentul juridic;
 - avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Chiscani cu caracter consultativ 1,2 ;
 - cererea doamnei Ionescu Daniela-Gabriela , înregistrată la sediul instituției noastre sub nr.4400/28.03.2023, prin care solicită concesionarea/inchirierea terenului în suprafața de 916 m.p.
 - contractul de vânzare – cumpărare cu garanție ipotecară nr.1695/ 05.iunie.2018 emis de notar public Pană-Ivan Elena-Adelina;
 - raportul de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață de 916,30 m.p., (conform extras 916,00 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 inchirierea/constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Chiscani, județul Brăila, aprobat prin HCL nr.30/2016;
 - 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 tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările 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 folosință curți construcții , în suprafață de 916,30 m.p., (conform extras 916,00 m.p.), proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în loc. Vărsătura, strada Zambilelor, nr.3, parcela 1-4, lot.12, CF nr.70387, identificat cadastral cu nr. 115 , comuna Chiscani, Județul Brăila.

Art. 2 (1) Se aprobă constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros, fără licitație publică, pe o perioadă de 49 ani, asupra terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 916,30 m.p., (conform extras 916,00 m.p.), proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în loc. Vărsătura, strada Zambilelor, nr.3, parcela 1-4, lot.12, către **Ionescu Dragoș Viorel și Ionescu Daniela -Gabriela, soți, în calitate de proprietari ai construcțiilor situate pe acest teren**

(2) Se aprobă de către Consiliul Local al comunei Chiscani prețul superficiei la suma de **3,56** lei/m.p./an, respectiv **0,3** 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 superficie 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 superficie va plăti suma datorată lunar până la data de 25 ale lunii.

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

Art. 5 Se împuternicește domnul Cojea Busuioc Costică, primarul comunei Chiscani să semneze actul autentic privind constituirea superficiei.

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 superficiei.

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.

INIȚIATOR,

PRIMAR

Ec.COJEA BUSUIOC COSTICĂ

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL COMUNĂ,

ENACHE MARCELA

REFERAT DE APROBARE

nr. 4430/29.03.2023.

la Proiectul de hotărâre privind : aprobarea constituirii unui drept de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică asupra terenului în suprafață de 916,30 m.p., (conform extras 916,00 m.p.), proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în loc. Vărsătura, strada Zambilelor, nr.3, parcela 1-4, lot.12, comuna Chiscani, Județul Brăila, către Ionescu Dragoș Viorel și Ionescu Daniela - Gabriela, soți, în calitate de proprietari ai construcțiilor situate pe acest teren

Avand in vedere:

- cererea doamnei Ionescu Daniela-Gabriela , înregistrată la sediul instituției noastre sub nr.4400/28.03.2023, prin care solicită concesionarea/inchirierea terenului în suprafața de 916 m.p.
- contractul de vânzare – cumpărare cu garanție ipotecară nr.1695/ 05.iunie.2018 emis de notar public Pană-Ivan Elena-Adelina;
- raportul de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață de 916,30 m.p., (conform extras 916,00 m.p.) , întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin;
- punctul 4.8. lit.a) și punctul 3.2. lit.c) din HCL nr.16/30.01.2018 privind modificarea HCL nr.90/2017 privind actualizarea Regulamentului privind inchirierea/constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Chiscani, județul Brăila, aprobat prin HCL nr.30/2016;
- 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;

Vă rog sa analizați proiectul de hotărâre în forma inițiată.

PRIMAR
EC.COJEA BUSUIOC COSTICĂ

la Proiectul de hotărâre privind : aprobarea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros, fără licitație publică asupra terenului în suprafață de 916,30 m.p., (conform extras 916,00 m.p.), proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în loc. Vărsătura, strada Zambilelor, nr.3, parcela 1-4, lot.12, comuna Chiscani, Județul Brăila, către Ionescu Dragoș Viorel și Ionescu Daniela -Gabriela, soți, în calitate de proprietari ai construcțiilor situate pe acest teren

Prin cererea doamnei Ionescu Daniela-Gabriela, înregistrată la sediul instituției noastre sub nr.4400/28.03.2023, prin care solicită concesionarea/inchirierea terenului în suprafața de 916 m.p.

Terenul aferent construcției, cu număr cadastral 115 - nr.carte funciara 70387 figurează, în prezent, în proprietatea comunei Chiscani și este înscris în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani și poate fi atribuit, conform art.693-701 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, potrivit căroră "(1) Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul celui teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință.

(2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile titularului construcției".

Analizând raportul de evaluare întocmit de expert evaluator ANEVAR, Androniu Cosmin Iulian, rezultând prețul superficiei de 3,56 lei/mp/an, respectiv 0,3 lei/mp/lună.

Conform art.4.8. din Regulamentul privind inchirierea/constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Chiscani, județul Brăila, aprobat prin HCL 30/2016,

" 4.8. Prin excepție, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Chiscani, destinate construirii, se poate constitui dreptul de superficie fără licitație publică, în următoarele situații:

a) proprietarilor construcțiilor edificate cu respectarea disciplinei în construcții, pe terenuri aflate în domeniul privat al comunei Chiscani. " Astfel, în urma verificării în teren de către compartimentul urbanism, terenul acesta face obiectul art. 3.2. lit."b" din regulament

"3.2. Pot face obiectul unor contracte de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros următoarele categorii de terenuri din domeniul privat:

b) Terenuri care fac obiectul unor contracte de concesiune încheiate în condițiile legii, pe care sunt edificate construcții".

Menționăm că pentru stabilirea prețului superficiei, domnul expert evaluator Androniu Cosmin a ținut cont de valoarea de piață a terenurilor din zonă și de valoarea contabilă de inventar.

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, supunem spre analiză Consiliului Local al comunei Chiscani Proiectul de hotărâre privind aprobarea constituirii unui drept de superficie cu titlu oneros, fără licitație publică asupra terenului în suprafață de 916,30 m.p., (conform extras 916,00 m.p.), proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în loc. Vărsătura, strada Zambilelor, nr.3, parcela 1-4, lot.12, comuna Chiscani, Județul Brăila, către Ionescu Dragoș Viorel și Ionescu Daniela -Gabriela, soți, în calitate de proprietari ai construcțiilor situate pe acest teren

De asemenea, propunem spre aprobare ca dreptul de superficie să fie constituit pe o perioadă de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului prin acordul ambelor părți, plata superficiei să se facă lunar, până la data de 25 ale lunii inclusiv, iar prețul superficiei să se actualizeze anual cu rata inflației.

Compartiment juridic,
Leonte Ramona

Birou financiar contabil, impozite și taxe locale,
Vrabie Simona Andy

Compartiment urbanism,
Mitu Mioara
Pirpiriu Valentin



RAPORT DE EVALUARE

NR. 2303290/29.03.2023

Client: U.A.T. CHISCANI

Destinatar: Ionescu Dragoș-Viorel și Ionescu
Daniela-Gabriela

Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani, Sat
Vărsătura, str. Zambilelor nr. 3, P1-4,
lot12, jud. Brăila
U.A.T. CHISCANI

CF: 70387

Data evaluării 27.03.2023

Data raportului 29.03.2023



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluarii a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.



Cuprins

<i>Declarație de conformitate.....</i>	<i>2</i>
1. <i>SINTEZA – REZUMAT SI CONCLUZII.....</i>	<i>5</i>
2. <i>CONSIDERATII GENERALE.....</i>	<i>6</i>
2.1. <i>Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....</i>	<i>6</i>
2.2. <i>Prezentarea echipei de evaluare.....</i>	<i>6</i>
2.3. <i>Beneficiar.....</i>	<i>6</i>
2.4. <i>Data estimării valorii.....</i>	<i>6</i>
2.5. <i>Inspekția proprietății.....</i>	<i>6</i>
2.6. <i>Ipoteze și condiții limitative.....</i>	<i>6</i>
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....</i>	<i>9</i>
2.8. <i>Declaraarea conformității cu SEV.....</i>	<i>9</i>
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate.....</i>	<i>9</i>
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>10</i>
2.11. <i>Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....</i>	<i>11</i>
3. <i>PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>12</i>
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapale parcurse).....</i>	<i>12</i>
3.2. <i>Identificarea activelor.....</i>	<i>12</i>
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>13</i>
3.4. <i>Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>13</i>
3.5. <i>Descrierea construcției.....</i>	<i>14</i>
3.6. <i>Studiul pieței.....</i>	<i>14</i>
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</i>	<i>20</i>
4.1. <i>Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>20</i>
4.2. <i>Valoarea terenului.....</i>	<i>21</i>
4.3. <i>Estimarea prețului dreptului de suprafață.....</i>	<i>22</i>
4.4. <i>Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>23</i>



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	24
5. CONCLUZII.....	25
5.1. Alegerea valorii finale.....	25
6. ANEXE.....	26
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	26
6.2. Calculele evaluării.....	29
6.3. Acte evaluării.....	32
6.4. Informații de piață.....	35
6.5. Amplasament.....	41
6.6. Foto.....	42



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenul din com. Chiscani, Sat Vărsătura, str. Zambilelor nr. 3, P1-4, lot12, jud. Brăila, aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.

Destinatarul lucrării: U.A.T. CHISCANI.

Data evaluării: 27.03.2023

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9255LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin costuri):

72000 lei echivalent a 14700 euro (79 lei/mp echivalent a 16 euro/mp)

Suprafața este de 916 mp

Valoarea estimată a pretului dreptului de suprafață anual este de:

3261 lei echivalent a 662 euro (3,56 lei/mp echivalent a 0,72 euro/mp).

Valoarea estimată a pretului dreptului de suprafață lunar este de:

272 lei echivalent a 55 euro (0,3 lei/mp echivalent a 0,06 euro/mp).

**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).*

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu

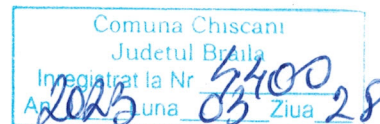


Către,Primăria Chiscani, Judetul Braila

In atentia domnului primar al Comunei Chiscani, Judetul Braila

28.03.2023

Secr. Secretar
Consiliul Local



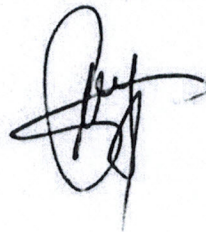
Cerere concesiune / închiriere teren

Subsemnata Ionescu Daniela Gabriela cu domiciliul în localitatea Varsatura , comuna Chiscani str.Zambilelor nr.3 județul Braila, tel 0768122925 posesor al (C.I.) seria XR nr.718608 CNP.2830410093107 vă rog să-mi aprobați concesiunea/ închirierea terenului în suprafață de 916 mp situat în Varsatura , str. Zambilelor nr. 3 jud Braila .

Data,

28.03.2023

Semnătura,



DUPLICAT

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

Intre subsemnatii :-----

COMUNA CHISCANI prin Consiliul Local Comuna Chiscani - Domeniul Privat, cu sediul in comuna Chiscani, str. Principală nr. 224, județul Brăila, CUI 4342669, tel./fax 0239/664011, cont RO47TREZ15121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Braila, prin reprezentantul legal d-nul **COJEA BUSUIOC COSTICĂ**, avand functia de primar, domiciliat în sat Chișcani, str. Câmpului nr. 245, comuna Chișcani, județul Brăila, identificat cu carte de identitate seria XR nr. 399527 eliberată de SPCLEP Brăila la data de 14.12.2011, CNP 1690428092238, conform Hotărârii nr. 37 din 27.02.2018 de Consiliul Local al comunei Chiscani, județul Brăila, în calitate de proprietar al terenului situat în intravilanul comunei Chiscani, sat Vărsătura, județul Braila, parcela 1 - 4 lot 12, strada Zambilelor nr.3, în suprafata de 916,30 mp (conform extras 916,00 mp) înscris în Cartea Funciară nr. 70387 a localității Chiscani, județul Brăila (CF vechi nr. 48), cu număr cadastral 115, denumit în continuare **PROPRIETAR SI** -----

GRIGORE VASILICA cu domiciliul în municipiul Braila, strada Pietatii nr.34, bloc AB2, scara 3, apartament 60, județul Braila, identificata cu BI seria GR nr. 694966/Braila, CNP : 2491007090017, casatorita cu GRIGORE GEORGE, în calitate de beneficiar al dreptului de superficie, denumit în continuare **SUPERFICIAR**, în temeiul Cartii a III-a Titlul III Cap.I art. 693-702 (Superficia) și Cartea a Va Titlul II Cap. I (Izvoarele obligatorii - Contractul) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publica și regimul juridic al acesteia, Legii nr. 7/1996 a Cadastrului și Publicității Imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 273/2006 privind Finanțele Publice Locale, art. 36 alin. 2 lit. c și art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001, republicata a Administrației Publice Locale, cu modificările și completările ulterioare, precum și în temeiul H.C.L. nr.37 din 27.02.2018, a intervenit prezentul **contract de constituire a unui drept de superficie**, în următoarele condiții:-----

PROPRIETARUL, prin reprezentantul sau legal constituie cu titlu oneros în favoarea **SUPERFICIARULUI un drept de superficie asupra terenului categoria curti constructii situat în intravilanul comunei Chiscani, sat Vărsătura, județul Braila, str. Zambilelor nr.3, parcela 1 - 4 lot 12, în suprafata de 916,30 mp (conform extras 916,00 mp) înscris în Cartea Funciară nr. 70387 a localității Chiscani, județul Brăila (CF vechi nr. 48), cu număr cadastral 115, proprietatea COMUNEI CHISCANI Consiliul Local Comuna Chiscani - Domeniul Privat**.-----

PROPRIETARUL a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului mai sus descris, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2528 din 11.09.2001 de BNP Ciutacu Lenuta cu sediul în municipiul Braila, conform încheierii nr. 7962/05.10.2001 dată de OCPI-BCPI Braila.-----

* **Notă** : Construcțiile existente pe terenul mai sus descris (constructii înscrise în Cartea Funciara nr.70387 a localitatii Chiscani) nu fac obiectul prezentului contract.-----

Dreptul de superficie se constituie pe o perioada de 49 ani (patruzeci si noua ani) începând de astăzi data perfectării și autentificării prezentului contract. La expirarea duratei superficiei, contractul poate fi prelungit printr-un act aditional, cu aprobarea Consiliului Local al Comunei Chiscani.-----

Dreptul de superficie cu titlu oneros, se constituie în scopul folosirii terenului mentionat mai sus pentru o perioadă de 49 de ani, si superficiarul datorează suma anuala de 2.079 lei (doua mii sapte zeci si noua lei) conform

raportului de evaluare aprobat prin H.C.L. , suma ce se va plati in doua transe egale pana la data de 31 martie , respectiv 30 septembrie a anului in curs , la casieria Primariei Chiscani sau in contul Primariei Comunei Chiscani deschis la Trezoreria Municipiului Braila . Pentru anii urmasori, suma prevazuta mai sus se va actualiza prin aplicarea indicelui preturilor de consum comunicat de Institutul National de Statistica la pretul din anul precedent. Noua suma va fi comunicata superficiarului printr-o notificare cu incheiere de act aditional . Pentru depasirea termenelor de plata prevazute mai sus , superficiarul va plati majorari de intarziere de 1% din quantumul sumei neachitate la termen, calculate pentru fiecare luna sau fractie de luna, incepand cu ziua urmatoare termenului de scadenta si pana la data stingerii sumei datorata, conform Legii 207/2015 Noul Codul de Procedura Fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare. Se considera intarziere la plata depasirea termenului scadent expres prevazut in contract . In cazul in care acte normative referitoare la quantumul majorarilor de intarziere mentionate mai sus se vor modifica, acestea se vor aplica de drept prezentului contract de superficie cu titlu oneros. Suma datorata de superficiar se va recalcula ori de cate ori se vor constata erori de calcul sau modificari ale suprafetei obiectului contractului, si se va reactualiza corespunzator cu rata inflatiei. Neplata a trei rate lunare consecutive duce la incetarea contractului.-----

Proprietarul , prin reprezentantul sau legal declara pe proprie raspundere si garanteaza situatia juridica a terenului. De asemenea declara ca descrierea terenului este corecta si inregistrările in Cartea Funciara referitoare la teren sunt corecte si complete si ca detine dreptul de a dispune in mod liber de imobil.-----

Proprietarul , prin reprezentantul sau legal garanteaza ca va indeplini prevederile prezentului contract si ca va constitui in favoarea Superficiarului dreptul de superficie conform prezentului contract.-----

Proprietarul , prin reprezentantul sau legal garanteaza ca nu a vandut si nu a concesionat terenul unei alte persoane, inaintea incheierii prezentului contract de superficie.-----

Proprietarul garanteaza pe Superficiar impotriva oricaror evictiuni sau vicii si declara ca terenul ce face obiectul prezentului contract de constituire de superficie este liber de sarcini, ca asupra terenului nu exista sarcini de nicio natura , in special drepturi de ipoteca sau alte drepturi reale, asa cum rezulta din Extrasul de carte funciara nr. 17892 din 14.03.2018 eliberat de OCPI BCPI Braila. -----

* Nota: Proprietarul terenului mai sus descris declara ca , contractul de concesiune nr. 252 din 20.12.2001 (incheiat intre Primaria Chiscani si SC Fierro International Trading SRL Bucuresti) este anulat.-----

Proprietarul terenului este obligat sa nu ii tulbure pe superficiar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract . Proprietarul terenului este obligat sa notifice superficiarul despre aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor superficiarilor precum si in situatia in care interesul national sau local impune restituirii terenului.-----

Eu, GRIGORE VASILICA , in calitate de beneficiar al dreptului de superficie , declar ca am primit de la susnumitul proprietar , dreptul de superficie , asupra terenului mai sus descris , in conditiile prevazute in act , cu continutul caruia ma declar de acord .-----

Superficiarul dobândește prin prezentul contract dreptul de folosință asupra terenului .-----

Superficiarul este obligat să respecte sarcinile legale cu privire la protectia mediului și sa asigure buna vecinatate. Superficiarul este obligat sa aduca la cunoștinta proprietarului, in scris, cu 30 de zile inainte de implinirea termenului,

intenta de prelungire a prezentului contract. In cazul in care nu s-a indeplinit cerinta mentionata mai sus, la incetarea contractului prin ajungere la termen, este obligat sa restituie terenul proprietarului acestuia, in mod gratuit si liber de orice sarcini. Superficiarul este obligat sa aduca la cunoștință proprietarului terenului orice acte sau fapte care aduc atingere dreptului de folosință liniștită și utilă a terenului. Superficiarul este obligat ca in termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract sa il inregistreze la compartimentul de Taxe și Impozite a autoritatii locale in vederea impunerii la plată a taxei pe teren care reprezinta sarcina fiscala a acestora in conditii similare impozitului pe teren prevazut de Codul fiscal. Superficiarul este obligat să plătească prețul constituirii dreptului de superficie prevăzut în contract în cuantumul prevăzut expres de proprietarul terenului, iar în caz de întârziere să achite și majorările calculate conform prevederilor legale. Superficiarul are obligația de a plăti la compartimentul Impozite și Taxe, Primăria Comunei Chiscani, contravaloarea taxei pe teren astfel cum este reglementată de Legea 227/2015 Cod Fiscal, actualizată. Neindeplinirea culpabilă a obligației conduce la rezilierea contractului de superficie. Rezilierea va putea interveni prin declarația de reziliere (notată în CF). Superficiarul are obligația de a suporta toate cheltuielile aferente constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros și cheltuielile privind îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege. Superficiarul nu are dreptul să încheie orice acte sau convenții privind cedarea dreptului de folosință constituit prin contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

Prezentul contract de superficie inceteaza in urmatoarele situatii:-----

- a) la expirarea termenului stabilit in contract;-----
- b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre proprietarul terenului. In aceasta situatie proprietarul terenului va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de superficie și va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura;-----
- c) prin pieirea constructiei;-----
- d) prin reziliere, de catre proprietarul terenului in cazul neexecutării obligațiilor contractuale ale superficiarului în termenele stabilite sau al incapacității îndeplinirii acestora.-----
- e) Nerespectarea obligatiilor ce revin superficiarului se sanctioneaza cu desfiintarea de piin drept a contractului, fără somatie sau punere in intarziere și fara interventia instantei judecatorești, autoritatea locală avand dreptul să dezafecteze terenul și sa-l aduca la starea initiala pe cheltuiala exclusiva a superficiarului.-----
- f) neplata a trei rate consecutive.-----
- (g) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane.-----

În cazul în care dreptul de superficie s-a stins prin consolidare, dezmembrămintele consimțite de superficiar se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al superficiei.---

În cazul stingerii dreptului de superficie prin pieirea construcției drepturile reale care grevează dreptul de superficie se sting.-----

Ipotecile născute cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenței dreptului de superficie se mențin asupra dreptului de proprietate reîntregit.-----

La incetarea, din orice cauza, a contractului de superficie, terenul care constituie obiectul contractului va fi restituit gratuit și liber de orice sarcini proprietarului terenului.-----

Forta majoră și cazul fortuit exonereaza partile de raspundere in cazul executarii necorespunzatoare sau cu intarziere a obligator asumate prin prezentul

contract. Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de superficie, se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate. Prin caz fortuit se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implica vinovația părților, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.-----

Orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabilă îndeplinită dacă va fi transmisă la adresele menționate în prezentul act. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se considera primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediat. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți, dacă nu sunt confirmate și în scris.-----

Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din interpretarea, executarea ori încetarea prezentului contract de superficie urmează a fi rezolvate pe cale amiabilă

În cazul în care nu este posibilă rezolvarea pe cale amiabilă sau părțile nu ajung la un acord, soluționarea litigiilor se face de către instanța judecătorească competentă.-----

Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante. Prezentul contract reprezintă voința părților și înlocuiește orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Noi, părțile contractante, personal și prin reprezentant solicităm înscrierea dreptului de superficie în Cartea Funciară nr. 70387 a localității Chiscani, județul Brăila.-----

Taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract au fost calculate având în vedere valoarea de evaluare de 16.488 lei (șase spre zece mii patru sute opt zeci și opt lei) stabilită conform Ghidului privind prețurile orientative ale proprietăților imobiliare, și au fost achitate de superficiari.-----

Noi, susnumitele părți contractante declarăm pe proprie răspundere, personal și prin reprezentant că datele de identificare mai sus menționate sunt corecte, că împotriva noastră nu s-a luat nicio măsură care să ne restrângă capacitatea sau dreptul de dispoziție, înainte de semnarea actului am citit cuprinsul acestuia, i-am înțeles conținutul constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, am înțeles toți termenii juridici întrebuiți, asumându-ne întreaga responsabilitate în caz de litigii decurgând din reaua credință sau din declarații false cu privire la acest act, drept pentru care semnăm mai jos și solicităm notarului public autentificarea acestuia conform legii.-----

Tehno-redactat la sediul biroului notarului public PETCU SIMONA-CARMEN, astăzi data autentificării, într-un exemplar original și patru duplicate, din care unul va rămâne în arhivă biroului notarial, unul se depune la OCPI-BCPI Brăila și două exemplare au fost eliberate părților.-----

PROPRIETAR

**COMUNA CHISCANI prin Consiliul Local Comuna Chiscani - Domeniul Privat
prin reprezentant
SS/COJEA BUSUIOC COSTICĂ**

**SUPERFICIAR ,
SS/ GRIGORE VASILICA**

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL PETCU SIMONA-CARMEN

Licenta de functionare nr. 3149/2754/19.12.2013

BRĂILA, Str., 1 DECEMBRIE 1918,, nr.49

Bloc D, scara A , apart.2, parter.

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 384

Anul 2018 Luna MARTIE Ziua 19

În fața mea, **PETCU SIMONA-CARMEN**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

- **COJEA BUSUIOC COSTICĂ**, având funcția de primar, domiciliat în sat Chișcani, str. Câmpului nr. 245, comuna Chișcani, județul Brăila, identificat cu carte de identitate seria XR nr. 399527 eliberată de SPCLEP Brăila la data de 14.12.2011, CNP 1690428092238, reprezentant legal al **Consiliul Local Comuna Chiscani - Domeniul Privat**, cu sediul în comuna Chiscani, str. Principală nr. 224, județul Brăila, CUI 4342669 conform Hotărârii nr. 37 din 27.02.2018 de Consiliul Local al comunei Chiscani, județul Brăila

- **GRIGORE VASILICA** cu domiciliul în municipiul Braila, strada Pietatii nr.34, bloc AB2, scara 3, apartament 60 , județul Braila , identificata cu BI seria GR nr. 694966/Braila, CNP : 2491007090017, care după citirea actului au declarat că au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar original .

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

- Taxă redactare și autentificare : 476 lei (TVA inclus) cu chit nr. 455/2018.

- S-a achitat taxa OCPI: 60 lei , cu chit. nr. 164140/2018.

**NOTAR PUBLIC,
SS/PETCU SIMONA CARMEN**

Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare , de SIMONA CARMEN PETCU, notar public , astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii .

**NOTAR PUBLIC
PETCU SIMONA CARMEN**

OP
1087099

DUPLICAT

S 23/43.



S-a cerut autentificarea prezentului in scris:



CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE CU GARANTIE IPOTECARA



PĂRȚI

Încheiat astăzi, **05.06.2018** între :

- **GRIGORE GEORGE și GRIGORE VASILICA**, domiciliați în mun. Braila, Str. Pietatii nr.34, bl. AB2, sc.3, et.3, ap.60, jud.Braila, posesori ai C.I. seria XR nr. 373847/ 18.04.2011/ SPCLEP Braila, **CNP 1490828090076**, respectiv cu B.I. seria G.R. nr.694966/06.07.1995 /Pol. mun. Braila, **CNP 2491007090017**, în calitate de **vânzători**;

- **IONESCU DRAGOS VIOREL și IONESCU DANIELA-GABRIELA**, soți, domiciliați în Mun. Braila, Cal. Calrasilor nr.305, bl.B1BIS, sc.2, et.5, ap.43, Jud. Braila, identificați cu C.I. Seria X.R. Nr. 3840087 eliberata de SPCLEP Braila la data de 27.07.2011, **C.N.P. 1831127460047**, și respectiv cu C.I. Seria X.R. Nr. 384024 eliberata de SPCLEP Braila la data de 27.07.2011, **C.N.P. 2830410093107**, în calitate de **cumparatori și constituitori ipotecari**;

- **UniCredit Bank S.A.**, societate administrata în sistem dualist, cu sediul în România, București, blvd Expozitiei nr.1F, sector 1, înregistrata în Registrul Comerțului sub nr. J40/7706/1991, în Registrul Bancar sub nr. RB-PJR-40-011/18.02.1999 și înregistrata la ANSPDCP cu notificarea nr. 10964, cod unic de înregistrare 361536, atribut fiscal RO, capital social subscris și vărsat 379.075.291,20 RON prin **Sucursala Traian Braila**, cu sediul în Mun.Braila, Str. Piata Traian nr. 18-22, număr de ordine la Registrul Comerțului J09/151/2000, CUI 13035382, atribut fiscal RO, **reprezentată legal de POSTOLACHE GEORGE – Director SUCURSALA**, cetățean român, domiciliat în municipiul Braila, Str. Scolilor nr. 85, bl. M1, sc.2, et.4, ap.32, județul Braila, identificat cu CI seria XR nr. 474857 eliberată la data de 05.12.2013, de SPCLEP Braila, CNP 1671128170393, în baza împuternicirii autentificata sub nr.1777, din data de 15.04.2016, de Societatea Profesionala Notariala DURNESCU și ASOCIATII, cu sediul în Mun. Bucuresti, Str. Jean Loius calderon nr. 57, et.1, sector 2, și de **MILEA VIOLETA – Manager Relatii Clienti**, cetățean român, domiciliată în municipiul Braila, Ale. Cocorilor, nr.10, bl. E3, sc.3, et.2, ap.149, județul Brăila, identificată cu CI seria XR nr.510754 eliberata la data de 31.10.2014, de SPCLEP Brăila, CNP 2820104090044, în baza împuternicirii autentificata sub nr.573 din data de 19.04.2018, de Biroul Individual notarial PETCU SIMONA CARMEN, cu sediul în Mun. Braila, Str. 1 Decembrie 1918 nr. 49, bl. D, sc.A, ap.2, parter, Jud. Braila, în calitate de **creditor ipotecar**, (denumită în continuare Banca);

PREAMBUL

Articolul 2: Prețul

2.1 Prețul acestei vânzării este în suma de **512.000 lei (cincisutedouasprezecemiilei)** din care noi, vânzătorii, am primit de la cumpărători, după cum urmează:

- astăzi data autentificării s-a plătit din surse proprii ale cumpărătorilor suma de **84.355 lei (optzecisipatruimiitresutecincizeciscincilei)**, prin transfer bancar din contul deschis pe numele cumpărătoarei **IONESCU DANIELA-GABRIELA**, la **Banca Transilvania**, cont nr. **RO36BTRLRONCRT0248555301** în contul deschis pe numele vânzătoarei **GRIGORE VASILICA**, cont nr. **RO76BTRLRONCRT0445412201**, deschis la Banca Transilvania,

- Restul de preț se achită astfel:

- diferența de **427.645 lei (patrusutedouazecisiasapteimiisasesute patruzecisicincilei)**, reprezentând credit acordat cumpărătorilor de către Bancă, conform Contractului de credit încheiat între Bancă (în calitate de creditor) și **IONESCU DRAGOS VIOREL** și **IONESCU DANIELA-GABRIELA** (în calitate de debitori) nr. 566648 din data de 05.06.2018, va fi virată pe baza Ordinului de Plata emis de către cumpărători în contul nr. **RO76BTRLRONCRT0445412201**, deschis pe numele vânzătoarei **GRIGORE VASILICA** la Banca Transilvania,

Restul de preț în suma de **427.645 lei (patrusutedouazecisiasapteimiisasesute patruzecisicincilei)**, va fi virat pe baza Ordinului de Plata emis de către cumpărători în contul nr. **RO76BTRLRONCRT0445412201**, deschis pe numele vânzătorului **GRIGORE VASILICA** la Banca Transilvania, numai după ce Băncii îi vor fi fost prezentate:

- încheierea de înscriere în Cartea Funciară a dreptului de ipotecă în favoarea Băncii;
- încheiere de înscriere în Cartea Funciara a dreptului de ipoteca asupra construcțiilor, îmbunătățirilor, accesoriilor imobilului și ameliorațiilor aduse imobilului;
- încheiere de înscriere în Cartea Funciara a dreptului de ipoteca legală a finanțatorului asupra imobilului;
- extrasul de carte funciară de informare din care să rezulte înscrierile de mai sus.
- Ordin de Plata semnat de către Cumpărător avizat de către **UniCredit Bank SA**, cu privire la transferul din contul acestuia în contul vânzătorului a sumelor reprezentând sursele proprii ale Cumpărătorului.

Dovada efectuării plății restului de preț de către cumpărători o constituie ordinul de plată semnat de cumpărătorii debitori și vizat de banca plăitoare, conform art. 1504 Cod civil, alin. 1, iar dovada plății se face cu confirmarea scrisă a băncii vânzătorilor eliberată, inclusiv la cererea cumpărătorilor debitori, conform art. 1504 Cod civil, alin. 2.

2.2. Noi GRIGORE GEORGE și GRIGORE VASILICA, vânzatori, declarăm ca renunțăm în temeiul art. 2428 lit. e din Codul civil în mod expres la beneficiul înscrierii în cartea funciara a ipotecii legale pentru prețul datorat prevăzută în favoarea vânzătorilor de dispozițiile Codul Civil, (art. 2386 pct.1).

Noi GRIGORE GEORGE și GRIGORE VASILICA, vânzatori, declarăm, ca avem cunoștința de faptul că parte din preț este achitat din creditul acordat cumpărătorilor IONESCU DRAGOS VIOREL și IONESCU DANIELA-GABRIELA de UniCredit Bank S.A. și ne obligăm totodată, a da cumpărătorilor, la solicitarea acestora și o declarație autentică de încasare integrală a restului de preț.

6.2 Cumpărătorii se obligă să-și îndeplinească obligațiile față de Bancă, conform contractului de credit nr. 566648 din 05.06.2018 și contractului de ipotecă încheiat cu Banca.

6.3 Cumpărătorii se obligă să suporte în întregime cheltuielile legate de încheierea, autentificarea și executarea prezentului contract de vânzare/cumpărare.

6.4 Cumpărătorii se obligă să plătească impozitele și taxele datorate pentru imobilul ce formează obiectul prezentului contract, începând cu data autentificării prezentului contract.

6.5 Cumpărătorii se obligă să suporte toate tarifele în vederea intabulării dreptului de proprietate asupra bunului imobil pe numele său.

6.6 Cumpărătorii au obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorii au obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Articolul 7: Diverse

7.1 Noi părțile declarăm că, a fost 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 noi, vânzătorii avem obligația să le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

7.2 Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se plătește de vânzătorii în condițiile Codului fiscal.

7.3 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. Subsemnatele părți contractante declarăm că am fost informate de notarul public și avem cunoștință de dispozițiile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare și cunoaștem obligația vânzătorilor de a pune la dispoziția cumpărătorilor certificatul de performanță energetică a clădirii. Totodată declarăm că vânzătorii au pus la dispoziția cumpărătorilor certificatul privind performanța energetică a clădirii nr. 99/26.08.2013, întocmit de auditor energetic pentru clădiri Donosa Vasile, la data autentificării prezentului contract

Articolul 8: Răspunderi

8.1 În cazul neîndeplinirii de către vânzătorii sau de către cumpărători a uneia dintre obligațiile asumate prin prezentul contract de vânzare/cumpărare, vânzătorii sau cumpărătorii sunt îndreptățiți să solicite instanței de judecată rezoluțiunea prezentului contract.

8.2 Partea înțeleagă și acceptă faptul că Banca nu va putea fi obligată și nici nu va fi ținută răspunzătoare față de vânzătorii sau față de cumpărători, pentru neexecutarea de către una din părți a oricărei obligații rezultând din prezentul contract de vânzare/cumpărare. În cazul în care cumpărătorii nu-și îndeplinesc față de Bancă obligațiile stabilite în contractul de credit nr. 566648 din 05.06.2018, de care vânzătorii declară că au luat la cunoștință, sau din contractul de ipotecă încheiat cu Banca, aceștia din urmă nu vor putea pretinde și Banca nu va fi obligată să plătească restul de preț conform art. 2 din prezentul contract de vânzare/cumpărare. Responsabilitatea Băncii nu va putea fi angajată de nici una din părțile la prezentul contract, într-un asemenea caz sau în situația în care prezentul contract nu se execută în termenii agreeți, ca urmare a relei credințe a cumpărătorului sau a vânzătorului. Banca nu are obligația de a urmări executarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către aceștia. Prezenta clauză o acceptăm, în mod expres, noi vânzătorii, **GRIGORE GEORGE și GRIGORE VASILICA** și noi, **IONESCU DRAGOS VIOREL și IONESCU DANIELA-GABRIELA**, cumpărătorii.

Noi, Vânzătorii, ne declarăm în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorilor în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris.

Subsemnatii - **IONESCU DRAGOS VIOREL și IONESCU DANIELA-GABRIELA** declarăm că suntem căsătoriti în regim matrimonial de comunitate legală, bunul imobil având regim de bun comun iar aceasta locuință nu va fi locuința familială.

proprietatea Ipotecată este în stare bună și este liberă de orice sarcini, nefiind grevată de nici o altă ipotecă, sarcină, privilegiu, cesiune, opțiune, servitute, uzufruct, uz, abitație, sau alte drepturi de orice fel constituite în favoarea unor terți;

Imobilul nu este urmărit și nici sechestrat pentru vreo taxă sau datorie de orice fel, potrivit certificatului fiscal nr.6073 / 05.06.2018, eliberat de Direcția de Impozite și Taxe Locale a Primăriei Com. Chiscani;

Imobilul este liber de orice sarcini, servituți, interdicții de înstrăinare sau grevare și nu face obiectul niciunui litigiu supus spre judecare vreunei instanțe judecătorești/ curți de arbitraj sau vreunei alte autorități, astfel cum rezultă din extrasul de carte funciară eliberat în baza cererii nr.37991/24.05.2018 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila;

11.2 Constitutorii recunosc dreptul băncii de a încasa orice sume (indemnizație de asigurare sau despăgubire în cazul în care imobilul a pierit total și/sau parțial sau s-a deteriorat) care vor lua locul imobilului în baza subrogației reale, inclusiv despăgubiri în cazul în care imobilul este scos din circuitul civil prin expropriere sau alt act de autoritate publică.

11.3 Constitutorii recunosc dreptul Băncii cu privire la extinderea ipotecii asupra fructelor naturale și industriale ale imobilului ipoteca precum și asupra chirilor și arenzilor imobilului, produse după notarea începerii urmăririi silite sau, după caz, după notarea deschiderii procedurii insolvenței, potrivit prevederilor art. 2383 Cod Civil

11.4 Constitutorii vor acționa în sensul conservării și protejării drepturilor Băncii izvorâte din acest contract.

11.5 În vederea îndeplinirii/ rambursării Obligațiilor Garantate, conform Contractului de credit, Constitutorii ipotecar consimt să se conserve în favoarea Băncii în calitate de finanțator, ipoteca legală prevăzută de art.2386 alin.3 Cod Civil.

Articolul 12: Drepturile și obligațiile Constitutorilor ipotecari

12.1 Cumpărătorii în calitate de Constitutori ipotecari se obligă să îndeplinească pe propria cheltuială toate formalitățile legale în vederea înscrierii dreptului de ipotecă asupra Proprietății Ipotecate în favoarea Băncii în Cartea Funciară;

12.2 Constitutorii sunt liberi să folosească, să administreze și să dispună de bunul grevat, însă au obligația de a nu vătăma drepturile creditorului ipotecar, potrivit art. 2373 Cod civil.

12.3 Constitutorii nu vor putea alipii sau dezlipii imobilul ce face obiectul prezentului contract de ipotecă decât cu consimțământul băncii potrivit art. 879 alin. 3 din Codul civil.

12.4 Constitutorii se angajează să păstreze Imobilul în bună stare și să facă toate reparațiile necesare pentru a-l păstra într-o formă adecvată spre a servi în scopul și pe durata valabilității Creditului. În cazul vătămării sau distrugerii Proprietății Ipotecate, cumpărătorul se obligă să notifice Banca în termen de cel mult 5 (cinci) zile de la data vătămării sau distrugerii.

12.5 Constitutorii, imediat ce li se cere acest lucru, vor pune la dispoziția Băncii toate informațiile și dovezile pe care aceasta i le poate solicita în mod rezonabil în legătură cu imobilul, pentru a da posibilitatea Băncii să-și realizeze drepturile ce-i revin în baza prezentului contract. Prezenta clauză a fost acceptată de noi cumpărătorii constitutori ai prezentei ipoteci.

12.6 Constitutorii vor informa de îndată Banca despre orice fapt sau act de natură să afecteze drepturile Băncii rezultate din prezentul contract.

12.7 Constitutorii se obligă să încheie, pe cheltuiala lor, contractul de asigurare a Imobilului și să strămute către Bancă toate drepturile rezultând dintr-un astfel de contract. La cerere, Constitutorii se obligă să transmită Băncii originalul contractului de asigurare, precum și toate chitanțele, recipisele și alte documente doveditoare, care atestă efectuarea unor astfel de plăți. Constitutorii autorizează în mod expres Banca să efectueze plăți de prime de asigurare pentru asigurarea Imobilului prin debitarea automată a conturilor sale.

12.8 Constitutorii se obliga să prezinte Băncii, în termen de cel mult 10 zile lucrătoare de îndată ce dreptul de proprietate va fi intabulat în Cartea Funciară, următoarele documente:

- încheierea de înscriere în Cartea Funciară a dreptului de ipotecă în favoarea

- b) dobândirea de către creditor a bunului grevat;
c) renunțarea expresă sau tacită a creditorului la ipotecă;
d) în cazul exproprierii proprietății ipotecate, în momentul în care Banca primește plata justei și prealabilei despăgubiri.
- 14.2 Cu toate acestea, ipoteca nu se stinge dacă părțile convin ca ea să fie folosită pentru garantarea unei alte obligații determinate ori determinabile, fără a se vătăma însă drepturile dobândite anterior de alte persoane

Articolul 15: Diverse

15.1 Orice notificări, cereri sau corespondență, care vor fi efectuate sau transmise în legătură cu prezentul contract către cumpărători sau Bancă se vor face în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, expediată pe adresa părții specificate mai jos sau la o altă adresă pe care partea respectivă o va notifica celeilalte părți.

Pentru cumpărători/ Constitutorul ipotecar:

Adresa în Mun. Braila, Cal. Calrasilor nr.305, bl.B1BIS, sc.2, et.5, ap.43, Jud. Braila;
În atenția: **IONESCU DRAGOS VIOREL și IONESCU DANIELA-GABRIELA;**

Pentru Bancă:

Adresa: **UniCredit Bank S.A.**, cu sediul în București, blvd Expozitiei nr.1F, sector 1,, Romania;
În atenția: **POSTOLACHE GEORGE, MILEA VIOLETA**

Orice modificare a elementelor amintite mai sus vor trebui aduse la cunoștința celeilalte părți, sub sancțiunea neluării în seamă.

15.2 Nici o modificare adusă prezentului contract nu va intra în vigoare decât dacă este făcută în scris și semnată în fața unui Notar Public de către părți.

15.3 Neîndeplinirea sau neexecutarea de către oricare dintre părți a oricărui drept conferit prin prezentul contract nu va fi considerată o renunțare la un astfel de drept și nu va constitui o piedică în exercitarea sau punerea în executare a acestuia în orice moment ulterior.

15.4 În cazul în care, la un anumit moment dat, oricare din prevederile prezentului contract este considerată nevalabilă, ilegală sau nu poate fi pusă în executare în baza vreunei legi sau a unei alte reglementări legale, această împrejurare nu va afecta sau prejudicia în nici un fel validitatea, legalitatea sau punerea în executare a celorlalte prevederi din prezentul contract.

15.5 Acest contract va fi obligatoriu și va produce efecte pentru și în beneficiul succesorilor părților la acesta.

15.6 Vanzătorul, Constitutorul ipotecar și Banca consimt la întabularea asupra construcțiilor situate în sat Varsatura, Com Chiscani, jud. Braila, Parcela1-4 Lot 12 (str. Zambilelor nr.3), înscrise în Cartea Funciara nr. 70387/Chiscani (Nr. CF vechi 48/Varsatura) , notate cu: Constructia C1-"locuinta" , cu regim de înaltim P+E în suprafata de 178,95 m.p. avand numar cadastral 115-C1, constructia C2- anexa -"garaj" în suprafata de 24,35 m.p. avand numar cadastral 115-C2 si Constructia C3 - "anexa" în suprafata de 42,70 m.p. avand numar cadastral 115-C3, cu precizarea ca dreptul de ipoteca se instituie inclusiv asupra dreptul de superficie (dreptului de folosinta asupra terenului impreuna cu dreptul de proprietate asupra constructiei), a următoarelor:

- Ipotecă asupra Imobilului în condițiile Legii nr. 190/1999 și de notarea interdicției de înstrăinare
- Ipotecă asupra construcțiilor, îmbunătățirilor, accesoriilor Imobilului și ameliorațiilor aduse Imobilului
- ipoteca legala a finanțatorului asupra Imobilului

și împuternicesc în mod expres Societatea Profesionala Notariala PANA SI ASOCIATII, pentru îndeplinirea formalităților legale pentru efectuarea operațiilor de publicitate imobiliară, precum și pentru obținerea extrasului de carte funciara și a încheierii de intabulare.

	ROMÂNIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ PANĂ SI ASOCIAȚII LICENȚA DE FUNCȚIONARE NR. 341/2751/27.12.2016 Înregistrat ca Operator de Date cu Caracter Personal sub nr. 1421 de A.N.S.P.D.C.P. Sediu: Mun. Brăila, B-dul. Al. I. Cuza, Nr.103, Jud. Brăila Tel./fax : 0239 62 77 11 ; 0239 62 77 12 Mobil : 0733 084 351 ; 0787 652 171 E-mail : spn.panasiasociatii@gmail.com spn.panasiasociatii@yahoo.com	
---	--	---

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1695
Anul 2018 luna IUNIE ziua 05

In fata mea – **PANA-IVAN ELENA-ADELINA - Notar Public**, la sediul biroului s-au prezentat:

1.-2. GRIGORE GEORGE si GRIGORE VASILICA, domiciliati in mun. Braila, Str. Pietatii nr.34, bl. AB2, sc.3, et.3, ap.60, jud.Braila, posesori ai C.I. seria XR nr. 373847/18.04.2011/ SPCLEP Braila, **CNP 1490828090076**, respectiv cu B.I. seria G.R. nr.694966/06.07.1995 /Pol. mun. Braila, **CNP 2491007090017**, in calitate de **vânzători, si**

3.-4. IONESCU DRAGOS VIOREL si IONESCU DANIELA-GABRIELA, soti, domiciliati in Mun. Braila, Cal. Calrasilor nr.305, bl.B1BIS, sc.2, et.5, ap.43, Jud. Braila, identificati cu C.I. Seria X.R. Nr. 3840087 eliberata de SPCLEP Braila la data de 27.07.2011, **C.N.P. 1831127460047**, si respectiv cu C.I. Seria X.R. Nr. 384024 eliberata de SPCLEP Braila la data de 27.07.2011, **C.N.P. 2830410093107**, in calitate de **cumparatori si constituitori ipotecari**

5. POSTOLACHE GEORGE, cetăţean român, domiciliat în municipiul Braila, Str. Scolilor nr. 85, bl. M1, sc.2, et.4, ap.32, judetul Braila, identificat cu CI seria XR nr. 474857 eliberată la data de 05.12.2013, de SPCLEP Braila, CNP 1671128170393, in calitate de **Director - Sucursala TRAIAN – Braila a UniCredit Bank S.A.**, societate administrata in sistem dualist, cu sediul in România, Bucureşti, blvd Expozitiei nr.1F, sector 1, înregistrata in Registrul Comerţului sub nr. J40/7706/1991, in Registrul Bancar sub nr. RB-PJR-40-011/18.02.1999 si înregistrata la ANSPDCP cu notificarea nr. 10964, cod unic de inregistrare 361536, atribut fiscal RO, capital social subscris si vărsat 379.075.291,20 RON, imputernicit sa reprezinte **UniCredit Bank S.A.- Sucursala TRAIAN Braila**, cu sediul in Mun.Braila, Str. Piata Traian nr. 18-22, numar de ordine la Registrul Comerţului J09/151/2000, CUI 13035382, atribut fiscal RO, in baza imputernicirii autentificata sub nr.1777, din data de 15.04.2016, de Societatea Profesionala Notariala DURNESCU si ASOCIATII, cu sediul in Mun. Bucuresti, Str. Jean Loius calderon nr. 57, et.1, sector 2, in calitate de **creditor ipotecar si**

6. MILEA VIOLETA, cetăţean român, domiciliată în municipiul Braila, Ale. Cocorilor, nr.10, bl. E3, sc.3, et.2, ap.149, judetul Brăila, identificată cu CI seria XR nr.510754 eliberata la data de 31.10.2014, de SPCLEP Brăila, CNP 2820104090044, **Manager Relatii Clienti - Sucursala TRAIAN – Braila a UniCredit Bank S.A.**, societate administrata in sistem dualist, cu sediul in România, Bucureşti, blvd Expozitiei nr.1F, sector 1, înregistrata in Registrul Comerţului sub nr. J40/7706/1991, in Registrul Bancar sub nr. RB-PJR-40-011/18.02.1999 si înregistrata la ANSPDCP cu notificarea nr. 10964, cod unic de inregistrare 361536, atribut fiscal RO, capital social subscris si vărsat 379.075.291,20 RON, imputernicit sa reprezinte **UniCredit Bank S.A.- Sucursala TRAIAN Braila**, cu sediul in Mun.Braila, Str. Piata Traian nr. 18-22, numar de ordine la Registrul Comerţului J09/151/2000, CUI 13035382, atribut fiscal RO, in baza imputernicirii autentificata sub nr.573, din data de 19.04.2018, de Biroul Individual notarial PETCU SIMONA CARMEN, cu sediul in Mun. Braila, Str. 1 Decembrie 1918 nr. 49, bl. D, sc.A, ap.2, parter, Jud. Braila in calitate de **creditor ipotecar**

Care, dupa ce au citit actul, au declarat ca i-au inteles continutul si consecintele juridice si ca cele cuprinse in act reprezinta vointa lor, au consimtit la autentificarea

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 70387 Chiscani

Nr. cerere	22506
Ziua	27
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100130114106



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:48/Varsatura

Adresa: Loc. Varsatura, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 115	916	916,30 mp

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 115-C1	Loc. Varsatura, Jud. Braila	C1 - locuinta cu regim de inaltime P+E in supraf de 178,95 mp
A1.2	CAD: 115-C2	Loc. Varsatura, Jud. Braila	C2 - garaj in supraf de 24,35 mp
A1.3	CAD: 115-C3	Loc. Varsatura, Jud. Braila	C3 - 42,70 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7962 / 05/10/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut 2528 din, din 11/09/2001 emis de BNP Ciutacu Lenuta;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COMUNA CHISCANI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 48/Varsatura)	A1
40607 / 06/06/2018		
Act Notarial nr. 1695, din 05/06/2018 emis de Pana-Ivan Elena Adelina;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) IONESCU DRAGOȘ-VIOREL 2) IONESCU DANIELA-GABRIELA, sotii	A1.1
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) IONESCU DRAGOȘ-VIOREL 2) IONESCU DANIELA-GABRIELA, sotii	A1.2
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) IONESCU DRAGOȘ-VIOREL 2) IONESCU DANIELA-GABRIELA, sotii	A1.3
B14	odata cu ipoteca de sub C4 se noteaza si interdictie de instrainare 1) UNICREDIT BANK S.A., CIF:361536	A1, A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
26127 / 13/04/2018		
Act Notarial nr. 384, din 19/03/2018 emis de NP PETCU SIMONA CARMEN;		
C3	Intabulare, drept de SUPERFICIEpe o perioada de 49 de ani	A1
	1) GRIGORE GEORGE	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2) GRIGORE VASILICA		
40607 / 06/06/2018		
Act Notarial nr. 1695, din 05/06/2018 emis de Pana-Ivan Elena Adelina;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:427645 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1, A1.2, A1.3
	1) UNICREDIT BANK S.A., CIF:361536	
	OBSERVATII: asupra constructiilor si asupra dreptului de suprafacie	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 115	916	916,30 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	916	-	1-4 lot 12	-	916,30 mp

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 115-C1	constructii de locuinte	179	Cu acte	C1 - locuinta cu regim de inaltime P+E in supraf de 178,95 mp
A1.2	CAD: 115-C2	constructii anexa	24	Cu acte	C2 - garaj in supraf de 24,35 mp
A1.3	CAD: 115-C3	constructii anexa	43	Cu acte	C3 - 42,70 mp

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/03/2023, 12:27