

CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații:

1. **PIETZKE GEB. STAVARACHE MICHAELA**, cetățean german, cunosătoare a limbii române scris și vorbit, născută în România, București, Sector 5, în data de 23.03.1953, CNP 8530323290014, domiciliată în Germania, 61348 Bad Homburg V.D. Hohe, Wilhelm-Meister-Str. 8, fiica lui Alexandru și Magdalena, posesoare a Pașaportului tip P, cod D, nr. C5LPPJW65, emis de autoritățile Germane la data de 21.11.2013, valabil până la data de 20.11.2023, în nume propriu, în calitate de vânzătoare și:—

2. **NANAU CONSTANTIN**, cetățean român, care se declară necăsătorit, având CNP 1580622106820, născut la data de 22.06.1958 în Com. Padina, jud. Buzău, domiciliată în Sat Padina, Com. Padina, Str. Parcului, nr.11, județul Buzău, posesoare a CI seria XZ nr. 604100 emisă de SPCLPEP Pogoanele, la data de 26.06.2013, în nume propriu, care se declară necăsătorit, în calitate de cumpărătoare —

A intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții:

Subsemnata **PIETZKE GEB. STAVARACHE MICHAELA**, vând liber de sarcini și fără nicio rezervă pentru mine, domnului **NANAU CONSTANTIN**, imobilul situat în intravilanul municipiului **Buzău, str. Aleea Romanței nr. 1, județul Buzău**, conștând din: teren în suprafață măsurată de 586 (cincisuteoptzecișișase) mp, teren din categoria de folosință curți construcții, cu număr cadastral 66292, imobil care a fost înscris în Cartea Funciară nr. 66292, a localității Buzău, jud. Buzău și construcția C1 – casă de locuit în suprafață de 75 m.p, care are număr cadastral 66292-C1 și construcția C2 – anexă gospodărească în suprafață de 43 m.p, care are număr cadastral 66292-C2, imobile care au fost înscrise în Cartea Funciară nr. 66292, a localității Buzău, jud. Buzău. —

Imobilul pe care îl vindem are următoarele vecinătăți și dimensiuni: la Nord- pe distanța de 13,52 m.l., cu Aleea Romanței, la Sud- pe distanța de 15,41+14,09 ml, cu număr cadastral 12454 și cu număr cadastral 62335, la Est- pe distanța de 11,10+8,67+7,63 ml, cu număr cadastral 8210, la Vest- pe distanța de 30,54 m.l. cu str. Mesteacănului, așa cum rezultă din planul de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de Treena William Maximilian în data de 07.07.2016, vizat de OCPI în data de 19.07.2016. —

Acest imobil l-am dobândit eu, vânzătoarea ca bun propriu, prin moștenire de la mătușa mea paternă Belei Lucia, așa cum reiese din Certificatul de moștenitor nr. 10 din 07.03.2016 din Dosarul nr. 14/2016 al BIN Popovici Biguțina Ioana, cu sediul în municipiul Buzău, jud. Buzău, întărit conform încheierii nr. 53892, dată în data de 18.07.2016 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău. —

Defuncta Belei Lucia a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilelor de mai sus prin moștenire în urma decesului soțului Belei Constantin, conform Certificatului de moștenitor nr. 114 din 26.07.2010 din Dosarul nr. 126/2010 al BNPA Filip Eugenia Rîca & Filip Irina Raluca, notar Filip Irina Raluca. —

Odată cu bunurile imobile descrise mai sus, se înstrăinează și toate bunurile mobile aflate în acestea la data autentificării. —

Eu, vânzătoarea, garantez pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 NCC. Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătoarea am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse. —

Eu, vânzătoarea, declar sub sancțiunea legii penale pentru fals în declarații, prevăzută de art. 326 Cod Penal, că imobilul se află în întregime în proprietatea mea, nefiind înstrăinat sub nicio formă vreunei alte persoane, nu am făcut promisiune de vânzare vreunei alte persoane fizice sau juridice, că în acest imobil nu are sediul nicio societate comercială, nu este închiriat, nu face obiectul vreunei cereri de restituire în temeiul Legii nr. 10/ 2001 sau în baza altui act normativ, nu a fost scos din circuitul civil prin trecere în proprietate publică, nu este sechestrat sau urmărit, nu face obiectul vreunui litigiu, este liber de orice sarcini și servituți, cum reiese și din extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 55490 din data de 21.07.2016 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău. —

De asemenea, eu, vânzătoarea, în conformitate cu Hotărârea de Guvern nr. 1007/ 2004, Legea nr. 230/ 2007 și Legea nr. 51/ 2006, declar pe proprie răspundere conform art. 326 Cod Penal că sunt achitate integral cheltuielile cu energia electrică și apa, orice alte datorii înregistrate până la data vânzării, privind utilitățile aferente bunului imobil obiect al prezentului contract, vor fi suportate de mine, vânzătoarea.

Imobilul are taxe și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 70911 din 25.07.2016 eliberat de Primăria Buzău, jud. Buzău.

Prețul acestei vânzări este de **105.000 (osutăcincimii) euro**, echivalentul a 468.646,5 lei, la un curs de schimb BNR de 4,4633 lei/EURO, de astăzi 26.07.2016, bani pe care, eu, vânzătoarea, l-am primit de la cumpărător, astfel: suma de 20.000(douăzeci de mii) euro în data de 14.06.2016, prin virament bancar, iar diferența de 80.000 (optzeci de mii) euro, prin virament bancar, astăzi data autentificării și suma de 5.000(cincimii) euro, în numerar, înaintea semnării, declarație ce constituie chitanță liberatorie pentru executarea obligației de plată și nu mai avem obligație unul față de celălalt.

În situația în care cumpărătorul nu va achita întregul rest de preț, prezentul contract de vânzare va fi rezoluționat de plin drept, fără notificare, punere în întârziere (care va rezulta din simplul fapt al neexecutării obligației), intervenția instanței de judecată sau altă formalitate prealabilă, prezenta clauza constituind un pact comisoriu conform art. 1553 din Codul Civil.

Vanzatoarea declară ca renunța expres la beneficiul inscrierii în cartea funciara a ipoteci legale pentru prețul datorat prevazuta în favoarea lor de dispozitiile Codul Civil.

Noi părțile contractante declarăm că prețul de vânzare este real și am luat cunoștință de prevederile art. 1660 și art. 1665 Cod Civil cu privire la preț, dispozițiile Legii nr. 241/ 2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, în sensul că prețul declarat mai sus este real, serios, determinat și nu există un alt act ascuns încheiat între noi, prevederile Legii nr. 656/ 2002 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și de prevederile Legii nr. 70/ 2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.

Nouă părților ni s-au explicat prevederile art. 111, punctul (4) Cod Fiscal, conform cărora impozitul se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrăminte ale sale. În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piață realizat de către camerele notariilor publice, notarii public notifica organelor fiscale respectiva tranzacție.

Transmiterea dreptului de proprietate și predarea imobilului la dispoziția cumpărătorului pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei se face astăzi, data autentificării contractului, conform art. 1685 NCC.

Subsemnatul **NANAU CONSTANTIN**, am cumpărat imobilul descris mai sus, ca bun propriu, la prețul de **105.000 (osutăcincimii) euro**, pe care l-am achitat vânzătoarei, în modul arătat mai sus.

Eu, cumpărătorul, întru în stăpânire de fapt și de drept asupra acestui imobil începând de azi, data autentificării prezentului contract, cunosc proveniența imobilului, știu că nu e scos din circuitul civil și nu e grevat de sarcini sau servitui, așa cum reiese din extrasul de carte funciara pentru autentificare eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău, știu că vânzătoarea este unica și exclusivă proprietară a acestui imobil.

Subsemnatul cumpărător declar că am verificat starea în care se află bunul imobil la momentul predării și sunt întru totul de acord cu cuprinsul prezentului contract.

Vânzătoarea consimte la întabularea dreptului de proprietate pe numele cumpărătorului.

Noi părțile am fost informate de notarul public de dispozițiile Legii nr. 372/ 2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, iar noi, vânzătoarele am prezentat cumpărătorilor certificatul de performanță energetică a clădirii nr. 486 din 06.06.2016 de audior energetic Văzaru Gerald George.

Totodată le-a fost adusă la cunoștință părților obligația de a contracta o poliță de asigurare împotriva dezastrilor naturale în termen de cinci zile lucrătoare de la data prezentului act la o societate de asigurări.

Noi, părțile contractante, declarăm că nu facem parte din persoanele prevăzute de art. 1654-1655 NCC, articole care menționează incapacitatea persoanelor de a vinde sau cumpăra.

Subsemnata **PIETZKE GEB. STAVARACHE MICHAELA**, declar că, mi s-au explicat prevederile art. 30 din Legea nr. 17/ 2000, republicată, modificat prin Legea nr. 270/ 2008, însă nu am solicitat să fiu asistată de un reprezentant al autorității tutelare al consiliului local în a căruia rază teritorială domiciliesc.

De asemenea, eu, vânzătoarea, în conformitate cu Hotărârea de Guvern nr. 1007/ 2004, Legea nr. 230/ 2007 și Legea nr. 51/ 2006, declar pe proprie răspundere conform art. 326 Cod Penal că sunt achitate integral cheltuielile cu energia electrică și apa, orice alte datorii înregistrate până la data vânzării, privind utilitățile aferente bunului imobil obiect al prezentului contract, vor fi suportate de mine, vânzătoarea.

Imobilul are taxe și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 70911 din 25.07.2016 eliberat de Primăria Buzău, jud. Buzău.

Prețul acestei vânzări este de **105.000 (osutăcincimii) euro**, echivalentul a 468.646,5 lei, la un curs de schimb BNR de 4,4633 lei/EURO, de astăzi 26.07.2016, bani pe care, eu, vânzătoarea, l-am primit de la cumpărător, astfel: suma de 20.000(douăzeciemi) euro în data de 14.06.2016, prin virament bancar, iar diferența de 80.000 (optzeci) euro, prin virament bancar, astăzi data autentificării și suma de 5.000(cincimii) euro, în numerar, înaintea semnării, declarație ce constituie chitanță liberatorie pentru executarea obligației de plată și nu mai avem obligație unul față de celălalt.

În situația în care cumpărătorul nu va achita întregul rest de preț, prezentul contract de vânzare va fi rezoluționat de plin drept, fără notificare, punere în întârziere (care va rezulta din simplul fapt al neexecutării obligației), intervenția instanței de judecată sau altă formalitate prealabilă, prezenta clauza constituind un pact comisoriu conform art. 1553 din Codul Civil.

Vanzatoarea declară ca renunța expres la beneficiul înscrierii în cartea funciara a ipoteci legale pentru pretul datorat prevazuta in favoarea lor de dispozitiile Codul Civil.

Noi părțile contractante declarăm că prețul de vânzare este real și am luat cunoștință de prevederile art. 1660 și art. 1665 Cod Civil cu privire la preț, dispozițiile Legii nr. 241/ 2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, în sensul că prețul declarat mai sus este real, serios, determinat și nu există un alt act ascuns încheiat între noi, prevederile Legii nr. 656/ 2002 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și de prevederile Legii nr. 70/ 2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.

Nouă părților ni s-au explicat prevederile art. 111, punctul (4) Cod Fiscal, conform căruia impozitul se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale. În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de plată realizat de către camerele notariilor publice, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție.

Transmiterea dreptului de proprietate și predarea imobilului la dispoziția cumpărătorului pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei se face astăzi, data autentificării contractului, conform art. 1685 NCC.

Subsemnatul **NANAU CONSTANTIN**, am cumpărat imobilul descris mai sus, ca bun propriu, la prețul de **105.000 (osutăcincimii) euro**, pe care l-am achitat vânzătoarei, în modul arătat mai sus.

Eu, cumpărătorul, fiind în stăpânire de fapt și de drept asupra acestui imobil începând de azi, data autentificării prezentului contract, cunosc proveniența imobilului, știu că nu e scos din circuitul civil și nu e grevat de sarcini sau servituți, așa cum reiese din extrasul de carte funciara pentru autentificare eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău, știu că vânzătoarea este unica și exclusivă proprietară a acestui imobil.

Subsemnatul cumpărător declar că am verificat starea în care se află bunul imobil la momentul predării și sunt întru totul de acord cu cuprinsul prezentului contract.

Vânzătoarea consimte la înțabularea dreptului de proprietate pe numele cumpărătorului.

Noi părțile am fost informate de notarul public de dispozițiile Legii nr. 372/ 2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, iar noi, vânzătoarele am prezentat cumpărătorilor certificatul de performanță energetică a clădirii nr. 486 din 06.06.2016 de audit energetic Vărzaru Gerald George.

Totodată le-a fost adusă la cunoștință părților obligația de a contracta o poliță de asigurare împotriva dezastrelor naturale în termen de cinci zile lucrătoare de la data prezentului act la o societate de asigurări.

Noi, părțile contractante, declarăm că nu facem parte din persoanele prevăzute de art. 1654-1655 NCC, articole care menționează incapacitatea persoanelor de a vinde sau cumpăra.

Subsemnata **PIETZKE GEB. STAVARACHE MICHAELA**, declar că, mi s-au explicat prevederile art. 30 din Legea nr. 17/ 2000, republicată, modificată prin Legea nr. 270/ 2008, însă nu am solicitat să fiu asistată de un reprezentant al autorității tutelare al consiliului local în a cărui rază teritorială domiciliesc.

Noi, părțile contractante, avem obligația legală să ne prezentăm în termen de 30 de zile lucrătoare la Primăria Buzău, jud. Buzău, în vederea radierii, respectiv înregistrării fiscale. —

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

Impozitul a fost achitat de către noi, vânzătorii, iar onorariul și taxele pentru OCPI Buzău au fost achitate de către cumpărător, la prețul declarat de părți, care se încadrează în valoarea de expertiză pentru uzul notarial public pe anul 2016.

Impozitul din transferul proprietății este de 11.374 lei, conform Legii nr. 571/ 2003 și Legii nr. 76/ 2010 datorat de contribuabil (vanzator), din care: 50% reprezentând suma de 5.687 lei pentru Primăria Buzău și 50% reprezentând suma de 5.687 lei pentru bugetul consolidat, achitat cu chitanța nr. 110 din data de 26.07.2016.

Taxa de înțabulare este de 703 lei, achitată cu chitanța nr. 0082648/26.07.2016.

Tehnoredactat și autentificat la sediul Biroului Individual - Ioana, astăzi data autentificării, într-un singur exemplar original și patru duplicate, din care: originalul și un duplicat vor rămâne în arhiva biroului notarial, un duplicat se depune la OCPI, un duplicat pentru vânzători și un duplicat pentru cumpărător.

VÂNZĂTOARE
PIETZKE GEB. STAVARACHE MICHAELA

CUMPĂRĂTORI
NANAU CONSTANTIN

SS

SS

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL POPOVICI - BÎGIU IRINA - IOANA
SEDIUL: BUZĂU, BLD. NICOLAE BĂLCESCU, BL. 11C, PARTER, JUD. BUZĂU
Telefon și Fax: 0338401103
Licență de funcționare nr. 386/ 3434/ 26.11.2014

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1087

Anul 2016 luna iulie ziua 26

În fața mea, Popovici - Bigiu Irina - Ioana, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

PIETZKE GEB. STAVARACHE MICHAELA, cetățean german, cunoscutoare a limbii române scris și vorbit, născută în România, București Sector 5, în data de 23.03.1953, CNP 8530323290014, domiciliată în Germania, 61348 Bad Homburg V.D. Höhe, Wilhelm-Meister-Str. 8, fiica lui Alexandru și Magdalena, posedoare a Pașaportului tip P, cod D, nr. C5LPPJW65, emis de autoritățile Germane la data de 21.11.2013, valabil până la data de 20.11.2023, în nume propriu, în calitate de vânzătoare și **NANAU CONSTANTIN**, cetățean român, care se declară necesătorit, având CNP 1580622106820, născut la data de 22.06.1958 în Com. Padina, jud. Buzău, domiciliată în Sat Padina, Com. Padina, Str. Parcului, nr.11, județul Buzău, posedoare a Ci seria XZ nr. 604100 emisă de SPCLEP Pogoanele, la data de 26.06.2013, în nume propriu, care se declară necesătorit, în calitate de cumpărătoare, care după ce au citit actul - contract de vânzare, 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 și cererea, în fața mea.

În temeiul articolului 12 litera b) din Legea nr. 36/1995 republicată, **SE DECLARĂ AUTENTIC**

PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat impozit în sumă de 11.374 lei cu chitanța nr. 110/26.07.2016

S-a perceput onorariul de 5.160 lei, din care 4300 lei onorariu și 860 lei T.V.A achitat cu BF nr.28 /26.07.2016

S-a încasat suma de 703 lei cu chitanța nr. ANCP1_BZ nr. 0082648/26.07.2016 pentru OCPI

NOTAR PUBLIC,
POPOVICI - BÎGIU IRINA - IOANA
SS

Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare. Bigiu Irina - Ioana, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
POPOVICI - BÎGIU IRINA - IOANA

