

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între:

- **DINU AUREL**, cetățean român, cu domiciliul în Sat Fundeni, Comuna Dobroești, Int. Doinei nr. 38, județul Ilfov, posesor al C.I. seria IF nr. 745747, emisă de către SPCLEP Dobroești la data de 22.01.2021, cu valabilitate până la data de 23.04.2081, având C.N.P. 1630423400437 și

- **DINU MARIA**, cetățean român, cu domiciliul în Mun. București, Ale. Emil Botta nr. 1, bl. M109, sc. 1, ap. 1, Sector 3, posesoare a C.I. seria RK nr. 477061, emisă de către S.P.C.E.P. Sector 3 la data de 23.12.2019, cu valabilitate până la data de 20.12.2029, având C.N.P. 2681220511690, **soți**, conform Certificatului de căsătorie seria C.A. nr. 200053, eliberat la data de 09.06.1997 cu nr. 105 de către Primăria Comunei Dobroești, căsătorie încheiată la data de 01.06.1996 în Comuna Dobroești, Județul Ilfov, căsătorii **sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri**, conform propriei declarații,

ambii în calitate de **vânzători**, denumiți în continuare, împreună și/sau separat, pe tot cuprinsul contractului, **VÂNZĂTORUL**,

și

- **COMUNA DOBROEȘTI**, cu sediul în sat Dobroești, comuna Dobroești, strada Cuza Vodă numărul 23, județul Ilfov, prin **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DOBROEȘTI, JUDEȚUL ILFOV**, prin reprezentant domnul Primar **CONDU VALENTIN-LAURENȚIU**, cetățean român, cu domiciliul în Sat Dobroești, Comuna Dobroești, Str. Sold. Dascălu Gheorghe nr. 22, județul Ilfov, posesor al C.I. seria IF nr. 789397, emisă de către SPCLEP Dobroești la data de 26.11.2021, cu valabilitate până la data de 16.07.2031, având C.N.P. 1740716472026, conform **Hotărârii nr. 118** privind atribuirea contractului de achiziție a unui imobil teren, în scopul construirii obiectivului de investiții „Extindere prin construirea unor corpuri noi, a Școlii Gimnaziale nr. 2 Fundeni-Dobroești, sat Fundeni, com. Dobroești, județul Ilfov” din data de 06.12.2022, emisă de Consiliul Local al Comunei Dobroești, Județul Ilfov, în calitate de **cumpărătoare**, denumită în continuare, pe tot cuprinsul contractului, **CUMPĂRĂTORUL**,

s-a încheiat prezentul **contract de vânzare-cumpărare** în următoarele condiții:

ART 1. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Identificare imobil

1.1.1. **VÂNZĂTORUL** vinde către **CUMPĂRĂTOR**, prin reprezentant, dreptul său de proprietate asupra **terenului situat în intravilanul comunei Dobroești, județul Ilfov, tarla 30, parcela 866, în suprafață măsurată de 5.000 m.p., având categoria de folosință „curți construcții”, identificat cu număr cadastral/nr. topografic 55943 (Nr. cadastral vechi: 901), înscris în Cartea Funciară numărul 55943 (Nr. C.F. vechi: 651) a localității Dobroești, județul Ilfov; denumit în continuare, pe tot cuprinsul contractului, „Imobilul” sau „bunul imobil”.**

1.1.2. **CUMPĂRĂTORUL**, prin reprezentant, declară că are cunoștință de situația juridică, așa cum se arată mai jos, precum și situația de fapt a **IMOBILULUI**, pe care l-a vizionat personal și înțelege să îl dobândească în condițiile prevăzute în prezentul contract.

1.1.3. **VÂNZĂTORUL** declară pe propria răspundere, cunoscând dispozițiile Codului Penal, cu privire la falsul în declarații, că **bunul imobil** descris mai sus, obiect al prezentului înscris, **are acces direct la drumul public**, astfel cum rezultă din actele de proprietate arătate mai jos, fără a fi necesară constituirea vreunui drept de trecere/servitute asupra vreunui alt imobil învecinat și că, în prezent, terenul este liber de construcții.

1.2. Înscrisere în Carte Funciară

1.2.1. Dreptul de proprietate al **VÂNZĂTORULUI** asupra bunului imobil descris mai sus a fost înscris în Cartea Funciară numărul 55943 (Nr. C.F. vechi: 651) a localității Dobroești, județul Ilfov, prin Încheierea numărul 23478 înregistrată la data de 26.11.2004 și eliberată la data de 03.12.2004, de Judecătoria Buftea – Biroul de Carte Funciară.

- 1.2.2. **VÂNZĂTORUL** declară că prin Încheierea numărul **489551** din data de **22.11.2022**, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, s-a notat schimbarea destinației imobilului din extravilan în intravilan și actualizarea informațiilor tehnice prin modificare formă și re poziționare imobil.
- 1.2.3. Având în vedere că în registrele de carte funciară terenul descris mai sus, obiect al prezentului înscris, este înregistrat ca având categoria de folosință „arabil”, Cumpărătorul, prin reprezentant, se obligă să actualizeze informațiile astfel încât terenul să fie evidențiat ca având categoria de folosință „curți construcții” conform actelor de proprietate și înregistrărilor de la Primărie.



ART 2. MODUL DE DOBÂNDIRE (istoricul proprietății)

- 2.1. **VÂNZĂTORUL** declară că a dobândit dreptul de proprietate asupra **Imobilului** descris mai sus, obiect al prezentului înscris, **prin cumpărare**, în timpul căsătoriei, de la domnul Zamfir Adrian și de la doamna Zamfir Elena, **conform Contractului de vânzare-cumpărare** autentificat sub nr. **4384** la data de **29.10.2004**, de Notar Public Mihail Smantana-Poenaru, cu sediul în oraș Voluntari, jud. Ilfov, prețul fiind achitat integral conform mențiunilor din contract.
- 2.2. Din contractul de vânzare-cumpărare arătat mai sus, rezultă că, la rândul lor, domnul Zamfir Adrian și doamna Zamfir Elena au dobândit imobilul prin moștenire, ca bun propriu, de pe urma defunctului Zamfir Ștefan, în baza Certificatului de mostenitor suplimentar nr. 139/12.12.1997 eliberat în dosar nr. 158/1997 de Notar Public Dina Ștefan, astfel: doamna Zamfir Elena a dobândit cota indiviză de 1/4 (unapătrime), iar domnul Zamfir Adrian a dobândit cota indiviză de 3/4 (treipătrimi). La rândul său, defunctul Zamfir Ștefan a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului descris mai sus prin reconstituirea dreptului de proprietate în baza Titlului de proprietate nr. 11160 din data de 28.08.1994 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor, Municipiul București – Sectorul Agricol Ilfov, în baza prevederilor Legii nr. 18/1991, ale Legii nr. 169/1997 și ale Legii nr. 1/2000, cu modificările ulterioare.
- 2.3. Prezentarea istoricului proprietății s-a realizat în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4384/29.10.2004, de Notar Public Mihail Smantana-Poenaru.

ART 3. SARCINILE ȘI TAXELE IMOBILULUI (Regimul juridic și fiscal al IMOBILULUI)

3.1. Sarcinile juridice și litigii.

- 3.1.1. **VÂNZĂTORUL** declară pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile Codului Penal, cu privire la falsul în declarații, că **IMOBILUL** descris mai sus, ce face obiectul prezentului contract, se află în proprietatea exclusivă a **VÂNZĂTORULUI**, **este liber de orice sarcini sau servituți**, nu face obiectul niciunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești civile sau penale, se află în circuitul civil, nu a fost naționalizat sau expropriat, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu a fost constituit vreun dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra acestuia și nu a mai fost încheiat vreun alt contract cu nicio persoană fizică sau juridică care să aibă ca obiect acest **IMOBIL**, în caz contrar, înțelegând să răspundă atât civil, cât și penal.
- 3.1.2. Astfel, **IMOBILUL** ce face obiectul prezentului contract **nu este grevat de sarcini sau servituți**, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea Statului, astfel cum rezultă din **Extrasul pentru autentificare** din Cartea Funciară numărul **55943** emis în baza cererii nr. **517736** din data de **13.12.2022**, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, iar **VÂNZĂTORUL** garantează pe **CUMPĂRĂTOR** de răspunderea pentru orice evicțiune totală sau parțială, din fapt personal sau a unui terț, conform art. 1672 și art. 1695-1697 din Codul Civil precum și contra viciilor ascunse conform art. 1707 din Codul Civil.

3.2. Taxe și impozite generate de imobil

- 3.2.1. **VÂNZĂTORUL** declară că impozitele și taxele **IMOBILULUI** sunt achitate la zi, astfel cum rezultă și din **CertIFICATELE DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE FIZICE** privind impozitele și taxele locale și alte venituri datorate bugetului local numărul **30437** emis la data de **07.12.2022** și numărul **30437** emis la data de **07.12.2022**, ambele de către Biroul Taxe și Impozite, Executări Silite și Autorizări Transport, Comuna Dobroești, Județul Ilfov, iar de la



această dată, ele trec în sarcina **CUMPĂRĂTORULUI** care suportă și taxa de autentificare a prezentului înscris.

3.3. **Sarcinile tehnice ale IMOBILULUI**

3.3.1. Regim juridic de monument istoric/sit arheologic

3.3.1.1. **VÂNZĂTORUL** declară că bunul imobil ce îl înstrăinează nu a fost inclus în categoria monumentelor istorice / siturilor arheologice, acestuia, nefiindu-i comunicat până în acest moment vreun ordin de clasare de către organele competente. **VÂNZĂTORUL** declară totodată că la locul situării bunului imobil ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare nu a fost amplasat niciun însemn referitor la marcarea monumentelor istorice și că imobilul ce face obiectul prezentului contract nu face parte din: ansamblu cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de construcții urbane sau rurale; sit arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural, așa cum este prevăzut la art. 3 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare.

ART 4. **PREȚUL VÂNZĂRII**

4.1. Plata și cuantumul prețului

4.1.1. Prețul prezentei vânzări stabilit și declarat de părți este în cuantum de **3.750.000,00 Ron** (treimilioaneșaptesutezecimiiilei), echivalentul a 761.421,32 Euro (șaptesuteșaizeci și unamii patrusute douăzeci și unueuro și treizeci și doi eurocenți) calculat la cursul valutar B.N.R. afișat la data de 25.11.2022, de 1 Euro = 4,9250 Ron, **conform Raportului privind rezultatul negocierii înregistrat sub nr. 29770** la data de **28.11.2022** la Registratura Generală a Primăriei Comunei Dobroești, Județul Ilfov, aprobat de Primar.

4.1.2. **VÂNZĂTORUL** declară că este de acord să primească întregul preț vânzării de la **CUMPĂRĂTOR**, respectiv suma de **3.750.000,00 Ron** (treimilioaneșaptesutezecimiiilei), în termen de **maxim 30 (treizeci) zile de la data semnării prezentului contract de vânzare-cumpărare, prin transfer bancar și în monedă Ron, astfel:**

4.1.2.1. suma de **102.986,00 Ron** (unasute douămii nouă sute optzeci și șase lei) - se va achita **în** contul având cod **IBAN: RO55 BREL 0002 0030 3632 0100 deschis Libra Internet Bank S.A. pe numele Biroului Individual Notarial „Aequitas Aviatorilor”,** cu sediul în Mun. București, Sector 1, **sumă ce se achită în numele vânzătorului și reprezintă parte din prețul vânzării, în vederea achitării impozitului datorat de către vânzător asupra venitului obținut din transferul proprietății asupra imobilelor,** conform prevederilor Codului Fiscal în vigoare; iar

4.1.2.2. suma de **3.647.014,00 Ron** (treimilioaneșaptesute patruzeci și șapte mii și paisprezece lei) - se va achita **în** contul având cod **IBAN: RO43 BRDE 426S V311 5545 4260** deschis la B.R.D. Groupe Societe Generale S.A. pe numele vânzătorului, **DINU AUREL.**

4.1.3. Plata sumei de la punctul 4.1.2. din prezentul articol, se consideră valabil efectuată la data creditării contului bancar deschis pe numele vânzătorului.

4.1.4. Noi, părțile, personal și prin reprezentant, convenim și acceptăm că dovada plății sumei de mai sus, se face cu Ordinul de plată emis de cumpărător și vizat de instituția de credit plătitoare sau cu extras din contul bancar deschis pe numele vânzătorului, arătat mai sus, iar **VÂNZĂTORUL** dă dreptul **CUMPĂRĂTORULUI** să solicite și să obțină de la Banca instrumentatoare, conform dispozițiilor art. 1504 alin. (2) din Codul civil, confirmarea scrisă a efectuării plății în contul său.

4.1.5. **VÂNZĂTORUL** declară în mod expres că **renunță la înscrierea în cartea funciară a ipotecii legale asupra bunului imobil ce face obiectul prezentului înscris, pentru prețul datorat, drept de ipotecă prevăzut în favoarea sa de dispozițiile Codului Civil.**

4.1.6. În termen de 15 (cincisprezece) zile de la primirea întregului preț, **VÂNZĂTORUL** se obligă să se prezinte la oricare birou notarial pentru a semna o declarație notarială, în formă autentică, din care să rezulte că prețul prezentei vânzări a fost primit integral de către acesta, în caz contrar înțelege să răspundă pentru prejudiciul cauzat cumpărătorului.

4.1.7. Părțile contractante, personal și prin reprezentant, stabilim de comun acord ca în cazul în care din orice motiv vânzătorul nu primește întregul preț al vânzării în modalitatea și până la

data de 20.01.2023, inclusiv, prezentul contract se consideră rezolvit de drept, fără punere în întârziere, fără nicio formalitate prealabilă sau intervenție a instanței de judecată, **prezenta clauză fiind considerată pact comisoriu** în sensul art. 1553 Cod Civil, părțile urmând a fi repuse în situația anterioară semnării prezentului contract, **situație în care întreg IMOBILUL va reveni în proprietatea VÂNZĂTORULUI**, CUMPĂRĂTORUL obligându-se să suporte și toate cheltuielile în legătură cu încheierea și desființarea contractului, din suma achitată până la momentul intervenției prezentului pact, restul sumelor achitate urmând a-i fi restituite. În cazul în care până la acel moment nu s-a primit nicio parte din prețul vânzării, Vânzătorul se consideră prejudiciat și se va întoarce împotriva Cumpărătorului, prin orice mijloc, pentru a-și recupera prejudiciul cauzat. Intervenția pactului comisoriu va fi constatată de către un notar public, în termen de 5 (cinci) zile de la data intervenției, prin încheiere de certificare, la solicitarea Vânzătorului, cu consecința desființării prezentului contract și reînscrisura dreptului de proprietate (atât în Cartea Funciară a imobilului, cât și în evidențele fiscale) în numele și pentru VÂNZĂTOR. IMOBILUL va deveni astfel liber de toate înscrierile în favoarea Cumpărătorului prin prezentarea la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent a acestei încheieri de certificare eliberată de un notar public din care să rezulte neîndeplinirea obligației de plată a prețului.



- 4.1.8. De asemenea, radierea din Cartea Funciară a înscrierii dreptului de proprietate în favoarea CUMPĂRĂTORULUI, se va efectua direct, fără hotărâre judecătorească, pe baza Încheierii de certificare sus menționate. CUMPĂRĂTORUL declară ca este de acord ca respectiva încheiere de certificare solicitată de Vânzător și arătată la punctul 4.1.7. – să fie singurul document doveditor al neîndeplinirii obligațiilor asumate de CUMPĂRĂTOR, respectiv al neachitării în termen a prețului, să fie înscris suficient și opozabil CUMPĂRĂTORULUI pentru radierea dreptului de proprietate al acestuia din Cartea Funciară ca efect al desființării de drept a acestui Contract, radiere care va fi efectuată prin grija Notarului Public, la solicitarea VÂNZĂTORULUI, în baza Încheierii de certificare mai sus menționată.
- 4.1.9. Dacă întreg prețul vânzării este primit de către VÂNZĂTOR în contul menționat mai sus, după împlinirea termenului convenit pentru plată de către CUMPĂRĂTOR, iar VÂNZĂTORUL nu returnează în contul CUMPĂRĂTORULUI prețul încasat (integral) în termen de maxim 2 (două) zile lucrătoare de la data încasării în contul său a prețului, plata se consideră valabilă și părțile convin ca plata prețului se considera acceptată de către VÂNZĂTOR și orice posibilă acțiune sau sancțiune convențională sau legală la dispoziția VÂNZĂTORULUI în legătură cu depășirea acestui termen va rămâne fără obiect/fără teme, VÂNZĂTORUL renunțând expres la acestea.
- 4.1.10. Astfel, **CUMPĂRĂTORUL**, prin reprezentant, se obligă să achite, iar **VÂNZĂTORUL** declară că este de acord să primească prețul prezentei vânzări în modalitatea prevăzută mai sus, iar, după primirea integrală a acestuia, declară că nu va mai avea nicio pretenție de la cumpărător cu privire la prețul vânzării.
- 4.2. Proveniența prețului
- 4.2.1. **CUMPĂRĂTORUL**, prin reprezentant, declară că suma de bani ce se va achita cu titlu de preț al prezentei vânzări provine din Contractul de credit nr. 20190730087 încheiat cu Banca Comercială Română S.A. la data de 30.07.2019 în baza HCL Dobroești nr. 109/2018 cu completările și modificările ulterioare, astfel cum a fost acesta modificat și completat prin acte adiționale.

ART 5. TRANSMITEREA PROPRIETĂȚII.

5.1. Transmiterea proprietății.

5.1.1. **Transmiterea proprietății de drept și de fapt asupra IMOBILULUI** descris mai sus către **CUMPĂRĂTOR** conform art. 1672 și art. 1674 din Codul Civil, **are loc astăzi**, data autentificării prezentului înscris, fără nicio altă formalitate.

5.2. Predarea IMOBILULUI

5.2.1. Părțile contractante, declară că predarea imobilului are loc astăzi, data autentificării prezentului înscris, liber de toate bunurile VÂNZĂTORULUI, conform art 1685-1689 din Codul Civil, împreună cu **IMOBILUL** predându-se și titlurile și documentele privitoare la proprietatea sau folosința bunului.



5.2.2. **CUMPĂRĂTORUL**, prin reprezentant, declară că a luat la cunoștință de dispozițiile întregului art. 1690 din Codul Civil cu privire la viciile aparente.

ART 6. DECLARAȚIA PĂRȚILOR

6.1. Declarația CUMPĂRĂTORULUI

6.1.1. **CUMPĂRĂTORUL**, prin reprezentant, cumpără de la **VÂNZĂTOR**, **dreptul de proprietate** asupra **IMOBILULUI**, cu prețul indicat și în condițiile menționate în prezentul contract, și declară că este de acord cu conținutul acestuia.

6.1.2. **CUMPĂRĂTORUL**, prin reprezentant, declară că are cunoștință despre situația juridică și de fapt a **IMOBILULUI**, pe care l-a vizionat personal și înțelege să îl dobândească în aceste condiții.

6.1.3. **CUMPĂRĂTORUL**, prin reprezentant, declară că a primit de la **VÂNZĂTOR**, la semnarea prezentului înscris, actele de proprietate din totalul actelor prezentate la art. 9 de mai jos, în original/copie legalizată și/sau copie, după caz.

6.1.4. **CUMPĂRĂTORUL**, PRIN REPREZENTANT, SE OBLIGĂ SĂ EFECTUEZE TOATE FORMALITĂȚILE NECESARE PENTRU DESCHIDEREA ROLULUI FISCAL PE NUMELE SĂU, PRIVIND IMOBILUL DESCRIS MAI SUS, CE FACE OBIECTUL PREZENTULUI CONTRACT, ÎN TERMEN DE 30 (TREIZECI) DE ZILE DE LA DATA AUTENTIFICĂRII PREZENTULUI ÎNSCRIS.

6.1.5. **CUMPĂRĂTORUL**, prin reprezentant, declară pe propria răspundere că este solvabil, este capabil să își plătească datoriile la scadență și nu a început rescadențarea vreunei datorii și nici nu este în negocieri cu creditorii în acest sens.

6.2. Declarația VÂNZĂTORULUI

6.2.1. **VÂNZĂTORUL** declară că:

6.2.1.1. nu există investigații, reclamații, sesizări și/sau proceduri în curs, de nicio natură, în contra **VÂNZĂTORULUI**, cu privire la **IMOBILUL** vândut prin prezentul contract și/sau privind proprietatea asupra acestuia;

6.2.1.2. toate actele ce au stat la baza prezentului contract, prezentate în original Notarului Public în scopul redactării și autentificării prezentului contract, au fost obținute în mod licit și legal și se obligă să le predea **CUMPĂRĂTORULUI** astăzi, data autentificării prezentului înscris, în original/copie legalizată și/sau copie, după caz,

6.2.1.3. nu este înregistrat în evidențele autorităților fiscale ca persoană fizică plătitoare de TVA - taxă pe valoare adăugată;

6.2.1.4. înstrăinarea imobilului nu îndeplinește condițiile unei activități economice, în conformitate cu prevederile art. 269 alin. (2) din Codul fiscal, și nu este realizată în cadrul unei activități desfășurate în scopul obținerii de venituri cu caracter de continuitate.


6.2.2. **VÂNZĂTORUL** declară pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul Penal cu privire la falsul în declarații și garantează următoarele:

6.2.2.1. nu există investigații, reclamații, sesizări și/sau proceduri în curs, de nicio natură, în contra sa, a **VÂNZĂTORULUI**, cu privire la **IMOBILUL** vândut prin prezentul contract și/sau privind proprietatea asupra acesteia;

6.2.2.2. toate actele de proprietate ce au stat la baza prezentului contract, prezentate în original Notarului Public în scopul redactării și autentificării prezentului contract, au fost obținute în mod licit și legal și se obligă să le predea **CUMPĂRĂTORULUI** astăzi, data autentificării prezentului înscris, în original/copie legalizată și/sau copie, după caz,

6.2.2.3. are capacitatea juridică deplină de a se obliga prin prezentul Contract de vânzare-cumpărare, a obținut toate aprobările necesare perfectării valabile a prezentului Contract de vânzare-cumpărare, și semnează prezentul Contract de vânzare-cumpărare având deplină capacitate și autoritate în mod legal și valabil;

6.2.2.4. documentele predate **CUMPĂRĂTORULUI** sunt originale sau copii după originale, nu au fost modificate prin acte ulterioare și reflectă întocmai și complet realitatea la momentul predării lor, precum și ca, de la data predării, nu au intervenit situații de fapt sau de drept care, în opinia sa rezonabilă, pot să influențeze decizia **CUMPĂRĂTORULUI** de a încheia prezentul Contract de vânzare-cumpărare;

- 
- 6.2.2.5. nu este insolubil, este capabil să își plătească datoriile la scadență și nu a început rescadentarea vreunei datorii și nici nu este în negocieri cu creditorii în acest sens;
- 6.2.2.6. semnarea prezentului Contract de vânzare-cumpărare nu încalca sau nu intra în conflict cu dispozițiile legale sau statutare sau cu obligații asumate de **VÂNZĂTOR** prin acte încheiate cu terții;
- 6.2.2.7. asupra **IMOBILULUI** nu este instituit sechestrul și/sau privilegiile ale Statului, că nu s-a început niciun fel de procedură de executare silită sau declarare a falimentului și/sau incapacității de plată împotriva **VÂNZĂTORULUI** și că acesta are capacitatea legală de a încheia prezentul contract în mod legal și valabil;
- 6.2.2.8. **IMOBILUL** ce face obiectul prezentului contract, nu face obiectul nici unui litigiu în curs, nu are cunoștință de motive care să genereze un litigiu potențial și nu este supus vreunei măsuri asigurătorii, nu face obiectul niciunei notificări/cereri de restituire în natură sau despăgubire, formulată în temeiul Legii nr. 10/2001 sau al oricărei alte legi speciale;
- 6.2.2.9. nu a transmis sau constituit drepturi reale cu privire la **IMOBIL**, iar aceasta s-a aflat în mod continuu în proprietatea **VÂNZĂTORULUI**, de la dobândire și până în prezent;
- 6.2.2.10. nu a mai încheiat alte antecontracte de vânzare-cumpărare sau înscrisuri sub semnătură privată cu terți, iar **IMOBILUL** nu face obiectul vreunei alte promisiuni de înstrăinare cu orice titlu față de terți;
- 6.2.2.11. **IMOBILUL** nu este afectat de vreun viciu care să facă imposibilă demolarea/construirea și de care proprietarii să aibe cunoștința;
- 6.2.2.12. nu are cunoștința ca **IMOBILUL** ce face obiectul prezentului contract, ar face obiectul vreunor restricții arheologice sau altor elemente de patrimoniu cultural și/sau imaterial;
- 6.2.2.13. **IMOBILUL** nu este contaminat cu orice substanțe care l-ar face impropriu utilizării normale, nu s-au descoperit vestigii arheologice în nicio parte subterană a **IMOBILULUI**.
- 6.2.3. Subsemnații, **DINU AUREL** și **DINU MARIA**, în calitate de vânzători în prezentul înscris, **declaram**, pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile Codului Penal, cu privire la falsul în declarații, **că suntem căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri și nu am autentificat nicio convenție cu privire la schimbarea regimului matrimonial.**

ART 7. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE

- 7.1. Noi, părțile contractante, personal și prin reprezentant, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului.
- 7.2. Noi, părțile contractante, personal și prin reprezentant, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile din Codul Penal, referitor la falsul în declarații următoarele: nu am încheiat o altă convenție ascunsă prezentului act nici între noi și nici cu o agenție imobiliară. În caz contrar, înțelegem să suportăm prevederile legii penale.
- 7.3. **VÂNZĂTORUL** declară că are cunoștință de dispozițiile art. 111 alin. (1) din Codul Fiscal cu privire la impozitul datorat asupra venitului obținut din transferul proprietății asupra imobilelor, care prevăd: „La transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, contribuabilii datorează un **impozit care se calculează prin aplicarea cotei de 3% asupra venitului impozabil. Venitul impozabil se stabilește prin deducerea din valoarea tranzacției a sumei neimpozabile de 450.000 lei.**”
- 7.4. Având în vedere că prețul vânzării **depășeste** valoarea de 450.000 lei, **VÂNZĂTORUL datorează impozit asupra venitului obținut din transferul proprietății**, conform prevederilor legale susmenționate.
- 7.5. Noi, părțile contractante, personal și prin reprezentant, declarăm că avem cunoștință despre dispozițiile art. 111 alin. (4) din Codul Fiscal – „Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) 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 piață realizat de către camerele notarilor publici cu experți evaluatori autorizați în condițiile legii, impozitul se calculează la nivelul valorii stabilite prin studiul de piață.*”

ART 8. PUBLICITATEA IMOBILIARĂ

- 8.1. **VÂNZĂTORUL** declară că **este de acord în mod expres cu radierea dreptului său de proprietate** asupra imobilului ce face obiectul prezentului înscris din **Cartea Funciară** competentă, precum și cu **intabularea** dreptului de **proprietate** al **CUMPĂRĂTORULUI**, de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent, conform art. 885 pct. 2 din Codul Civil, și conform art. 83, pct. 27 din Legea 71/2011.
- 8.2. Noi, părțile, personal și prin reprezentant, mandatăm Biroul Individual Notarial să efectueze în numele nostru și pentru noi, toate formalitățile prevăzute de lege pentru înscrierea prezentului contract de vânzare-cumpărare în Registrul de Carte Funciară competent în ziua lucrătoare următoare celei în care s-a încheiat prezentul contract conform prevederilor art. 888 din Codul Civil.

ART 9. ACTELE PREZENTATE DE PĂRȚI

- 9.1. Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4384 la data de 29.10.2004, de Notar Public Mihail Smantana-Poenaru, cu sediul în oraș Voluntari, județul Ilfov;
- 9.2. Încheierea numărul 23478 înregistrată la data de 26.11.2004 și eliberată la data de 03.12.2004, de Judecătoria Buftea – Biroul de Carte Funciară;
- 9.3. Încheierea numărul 489551 din data de 22.11.2022, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea;
- 9.4. Titlul de proprietate nr. 11160 din data de 28.08.1994 eliberat de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor, Municipiul București – Sectorul Agricol Ilfov;
- 9.5. Extrasul pentru autentificare din Cartea Funciară nr. 55943 emis în baza cererii nr. 517736 din 13.12.2022, de O.C.P.I. - Ilfov, B.C.P.I. - Buftea;
- 9.6. Certificatele de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri datorate bugetului local nr. 30437 / 07.12.2022 și nr. 30437 / 07.12.2022, ambele de către Biroul Taxe și Impozite, Executări Silite și Autorizări Transport, Comuna Dobroești, Județul Ilfov;
- 9.7. Raportul privind rezultatul negocierii înregistrat sub nr. 29770 la data de 28.11.2022 la Registratura Generală a Primăriei Comunei Dobroești, Județul Ilfov, aprobat de Primar;
- 9.8. Raportul de evaluare din data de 23.11.2022 eliberat de Evalfix Tehnic S.R.L. prin evaluator autorizat Blanaru Veronica Georgiana cu legitimația nr. 18128 valabilă în anul 2022, raport înregistrat sub nr. 29444 la data de 23.11.2022 la Registratura Generală a Primăriei Comunei Dobroești, Județul Ilfov;
- 9.9. Raportul Colectivului de coordonare (numit prin Dispoziția nr. 332/13.10.2022) înregistrat sub nr. 29813 / 28.11.2022 la Registratura Generală a Primăriei Com. Dobroești, Jud. Ilfov, raport ce stă la baza Hotărârii nr. 118 din 06.12.2022, emisă de Consiliul Local al Com. Dobroești, Jud. Ilfov;
- 9.10. Hotărârea nr. 118 privind atribuirea contractului de achiziție a unui imobil teren, în scopul construirii obiectivului de investiții „Extindere prin construirea unor corpuri noi, a Școlii Gimnaziale nr. 2 Fundeni-Dobroești, sat Fundeni, com. Dobroești, județul Ilfov” din data de 06.12.2022, emisă de Consiliul Local al Comunei Dobroești, Județul Ilfov;
- 9.11. Certificatul de căsătorie seria C.A. nr. 200053, eliberat la data de 09.06.1997 de Primăria Comunei Dobroești;
- 9.12. Acte de identitate vânzător și reprezentant cumpărător.

ART 10. ALTE CLAUZE

- 10.1. Noi, părțile contractante, personal și prin reprezentant, declarăm că suntem de acord cu prezentul contract de vânzare-cumpărare astfel cum a fost redactat și stăruim la autentificarea lui, întrucât exprimă voința noastră astfel ca, în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință a noastră, a părților din acest act, sau din declarații false privind prezentul contract de vânzare-cumpărare nu avem niciun fel de pretenții, de nicio natură, inclusiv patrimonială față de Notarul Public ce a efectuat autentificarea actului.
- 10.2. Noi, părțile contractante, personal și prin reprezentant, declarăm că am luat la cunoștință de dispozițiile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.
- 10.3. Prezentul contract este scutit de la plata taxei/tarifului A.N.C.P.I. conform art. 8, pct. (1), lit. b) din Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate.

- 10.4. În vederea stabilirii impozitului s-a folosit valoarea de 3.432.870,00 Ron (treimilioanepatrusutezeceșidouămiiopsuteșaptezecilei), reprezentând suma ce a fost dedusă din valoarea de 3.882.870,00 Ron (treimilioaneoptzecișidouămiiopsuteșaptezecilei), echivalentul a 788.400,00 Euro (șaptesuteoptzecișioptmiiipatrusuteeuro), valoare în euro ce rezultă din Raportul de evaluare din data de 23.11.2022 eliberat de Evalfix Tehnic S.R.L. prin evaluator autorizat Blanaru Veronica Georgiana cu legitimația nr. 18128 valabilă în anul 2022, raport înregistrat sub nr. 29444 la data de 23.11.2022 la la Registratura Generală a Primăriei Comunei Dobroești, Județul Ilfov, calculată la cursul valutar B.N.R. afișat la data de 25.11.2022, de 1 Euro = 4,9250 Ron, conform Raportului Colectivului de coordonare (numit prin Dispoziția nr. 332/13.10.2022) înregistrat sub nr. 29813 la data de 28.11.2022 la Registratura Generală a Primăriei Comunei Dobroești, Județul Ilfov, raport ce stă la baza Hotărârii nr. 118 din data de 06.12.2022, emisă de Consiliul Local al Comunei Dobroești, Județul Ilfov, cu suma neimpozabilă de 450.000 Ron (patrusutezecincizecimiiilei).
- 10.5. În vederea stabilirii onorariului notarial, conform prevederilor art.12 pct. (1) din Ordinul nr. 46/C din 06.01.2011 pentru aprobarea Normelor privind tarifele de onorarii pentru serviciile prestate de notarii publici, s-a folosit valoarea de 3.882.870,00 Ron (treimilioaneoptzecișidouămiiopsuteșaptezecilei), echivalentul a 788.400,00 Euro (șaptesuteoptzecișioptmiiipatrusuteeuro), valoare în euro ce rezultă din Raportul de evaluare din data de 23.11.2022 eliberat de Evalfix Tehnic S.R.L. prin evaluator autorizat Blanaru Veronica Georgiana cu legitimația nr. 18128 valabilă în anul 2022, raport înregistrat sub nr. 29444 la data de 23.11.2022 la Registratura Generală a Primăriei Comunei Dobroești, Județul Ilfov, calculată la cursul valutar B.N.R. afișat la data de 25.11.2022, de 1 Euro = 4,9250 Ron, conform Raportului Colectivului de coordonare (numit prin Dispoziția nr. 332/13.10.2022) înregistrat sub nr. 29813 la data de 28.11.2022 la Registratura Generală a Primăriei Comunei Dobroești, Județul Ilfov, raport ce stă la baza Hotărârii nr. 118 din data de 06.12.2022, emisă de Consiliul Local al Comunei Dobroești, Județul Ilfov.
- 10.6. Redactat, procesat și autentificat la sediul Biroului Individual Notarial „Aequitas Aviatorilor” din Mun. București, Bd. Aviatorilor nr. 30, sectorul 1, într-un singur exemplar original, care rămâne în arhiva biroului individual notarial și 4 (patru) duplicate, din care 1 (un) exemplar a rămas în arhiva biroului individual notarial, 1 (un) exemplar a fost remis vânzătorului și 2 (două) exemplare au fost remise cumpărătorului, prin reprezentant.

VÂNZĂTORI:

DINU AUREL

Nume și prenume

_____ (manuscris)

Semnătura

_____ (S.S. indescifrabilă)

DINU MARIA

Nume și prenume

_____ (manuscris)

Semnătura

_____ (S.S. indescifrabilă)

CUMPĂRĂTOR:

COMUNA DOBROEȘTI,

prin **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DOBROEȘTI, JUDEȚUL ILFOV,**

prin reprezentant - domnul Primar

CONDU VALENTIN-LAURENȚIU

Nume și prenume

_____ (manuscris)

Semnătura

_____ (S.S. indescifrabilă)



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1876 14 DECEMBRIE 2022

În fața mea, **ZORILĂ ȘTEFANIA-STELUȚA**, Notar Public, la sediul biroului individual notarial de mai sus, s-au prezentat:

- **DINU AUREL**, cetățean român, cu domiciliul în Sat Fundeni, Comuna Dobroești, Int. Doinei nr. 38, județul Ilfov, identificat cu C.I. seria IF nr. 745747, emisă de către SPCLEP Dobroești la data de 22.01.2021, cu valabilitate până la data de 23.04.2081, având C.N.P. 1630423400437, în nume propriu, în calitate de **vânzător**,

- **DINU MARIA**, cetățean român, cu domiciliul în Mun. București, Ale. Emil Botta nr. 1, bl. M109, sc. 1, ap. 1, Sector 3, identificată cu C.I. seria RK nr. 477061, emisă de către S.P.C.E.P. Sector 3 la data de 23.12.2019, cu valabilitate până la data de 20.12.2029, având C.N.P. 2681220511690, în nume propriu, în calitate de **vânzător**, și

- **CONDU VALENTIN-LAURENȚIU**, cetățean român, cu domiciliul în Sat Dobroești, Comuna Dobroești, Str. Sold. Dascălu Gheorghe nr. 22, județul Ilfov, identificat cu C.I. seria IF nr. 789397, emisă de către SPCLEP Dobroești la data de 26.11.2021, cu valabilitate până la data de 16.07.2031, având C.N.P. 1740716472026, în calitate reprezentant, respectiv Primar, al **cumpărătoarei, COMUNA DOBROEȘTI**, cu sediul în sat Dobroești, comuna Dobroești, strada Cuza Vodă numărul 23, județul Ilfov, prin **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DOBROEȘTI, JUDEȚUL ILFOV**, conform **Hotărârii nr. 118** privind atribuirea contractului de achiziție a unui imobil teren, în scopul construirii obiectivului de investiții „Extindere prin construirea unor corpuri noi, a Școlii Gimnaziale nr. 2 Fundeni-Dobroești, sat Fundeni, com. Dobroești, județul Ilfov” din data de 06.12.2022, emisă de Consiliul Local al Comunei Dobroești, Județul Ilfov,

care, după citirea actului, au declarat că au înțeles conținutul și consecințele juridice, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat un singur exemplar original

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea nr. 36/1995, republicată
și a art. 225 din Regulamentul de aplicare al acesteia
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Se va încasa impozit de 102.986,00 Ron, cu B.F./O.P./2022.

Scutit taxa/tarif A.N.C.P.I. conform art. 8, pct. (1), lit. b) din Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate.

Se va încasa onorariul de 19.530,00 Ron + TVA, cu B.F./O.P./2022.

NOTAR PUBLIC,

Ștampila și parafa notarului public Zorilă Ștefania-Steluța
S.S. indescifrabilă

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Zorilă Ștefania-Steluța, notar public, astăzi data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.