



GABRIAN
IMOBILIARE



GHIDUL VANZATORULUI

SFATURI UTILE PENTRU
VANZAREA UNUI IMOBIL

Atunci cand intentionam sa vindem sau sa inchiriam un imobil (apartament, casa, teren) exista posibilitatea sa ne "lovim" de cateva legi din domeniul imobiliar. Venim in sprijinul dumneavoastra de a va familiariza cu acestea si totodata va sfatuim ca, orice tranzactie imobiliara trebuie sa fie precedata de o perioada de acumulare de informatii pentru evitarea oricaror neplaceri ulterioare.

- **Legea 18/1991 - Fondul funciar**-http://gabrian-imobiliare.ro/legi/ghid/Legea_18-1991_-_Fondul_funciar.pdf
- **Legea 85/1992 - Vanzarea locuintelor**-http://gabrian-imobiliare.ro/legi/ghid/Legea_85-1992_-_Vanzarea_locuintelor.pdf
- **Legea 112/1995 - Legea caselor nationalizate**-http://gabrian-imobiliare.ro/legi/ghid/Legea_112-1995_-_Legea_caselor_nationalizate.pdf
- **Legea 114/1996 - Legea locuintei**-http://gabrian-imobiliare.ro/legi/ghid/Legea_114-1996_-_Legea_locuintei.pdf
- **Legea 79/1997 - Completarea legii vanzarii locuintelor**-http://gabrian-imobiliare.ro/legi/ghid/Legea_79-1997_-_Completarea_legii_vanzarii_locuintelor.pdf
- **Legea 54/2/03/1998 - Circulatia juridică a terenurilor**-http://gabrian-imobiliare.ro/legi/ghid/Legea_54-2-03-1998_-_Circulatia_juridica_a_terenurilor.pdf
- **Legea 145/1999 - Completarea legii locuintei**-http://gabrian-imobiliare.ro/legi/ghid/Legea_145-1999_-_Completarea_legii_locuintei.pdf
- **Legea 190/09/12/1999 - Legea creditului ipotecar**-http://gabrian-imobiliare.ro/legi/ghid/Legea_190-09-12-1999_-_Legea_creditului_ipotecar.pdf
- **Legea 1/11/01/2000 - Legea reconstituirii dreptului de proprietate**-http://gabrian-imobiliare.ro/legi/ghid/Legea_1-11-01-2000_-_Legea_reconstituirii_dreptului_de_proprietate.pdf
- **Legea 10 din 08/02/2001-Privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv de stat**
http://gabrian-imobiliare.ro/legi/ghid/Legea_nr_10-2001.pdf
- **Decizia 333/17/02/2003 - Privind organizarea activitatii agentilor imobiliari**-http://gabrian-imobiliare.ro/legi/ghid/Decizia_333-17-02-2003_-_Organizarea_agentilor_imobiliari.pdf

De ce e preferabil sa apelezi la agentul imobiliar?

Consiliere- Cel mai bun motiv pentru care merita sa lucrati cu un agent imobiliar il constituie cantitatea mare de informatie de specialitate pe care acesta o are la dispozitie. In acest fel veti putea vinde mai repede si mai usor.

Acte necesare vanzarii unui imobil

Sunt trei situatii mai des intalnite cu ocazia vanzarii unui imobil:

- 1) imobilul a fost cumparat de la o persoana fizica;
- 2) imobilul a fost cumparat de la S.C. Romconfort, dupa 1989;
- 3) imobilul a fost cumparat cu credit CEC inainte de 1989, de la fostul OJCVL

In toate situatiile, sunt necesare:

- 1) Certificatul fiscal, eliberat de Directia fiscala, dupa plata la zi a impozitului pentru cladire si teren. Este valabil 30 de zile de la eliberare. Se taxeaza cu timbru fiscal de 1000 lei.
- 2) Planurile cadastrale, intocmite de un proiectant autorizat (lista este afisata la toate birourile notariale) si avizate de Oficiul de Cadastru, Geodezie si Cartografie , care atribuie si numarul cadastral.
- 3) Certificatul de sarcini sau extrasul de carte funciara (daca aceasta carte este deja deschisa) de la Judecatorie, certificat care se obtine in urma unei cereri (in doua exemplare) la care se anexeaza un set de copii dupa actele de proprietate. Certificatul este valabil 24 de ore (practic numai in ziua in care a fost eliberat). Se taxeaza cu timbru judiciar de 1500 lei si taxa de timbru de 15.000 lei (se plateste la Trezorerie).

In cazul in care imobilul a fost cumparat de la o persoana fizica, actul de proprietate este contractul de vanzare-cumparare.

Daca imobilul a fost cumparat de la S.C. ROMCONFORT., dupa 1989, in afara contractului de vanzare-cumparare mai sunt necesare: o dovada achitarii integrale a apartamentului din partea S.C. ROMCONFORT., daca plata s-a facut in rate si procesul verbal de predare-primire a imobilului.

Daca plata ratelor catre S.C.ROMCONFORT. s-a facut cu imprumut de la CEC, atunci este necesara si Incheierea de radiere a inscriptiei ipotecare pe care CEC-ul a luat-o la semnarea contractului de vanzare-cumparare.

Daca imobilul a fost cumparat inainte de 1989 de la fostul OJCVL , sunt necesare:

- 1) Contractul de construire;
- 2) Procesul verbal de predare-primire a imobilului;
- 3) Titlul de proprietate eliberat de Administratia financiara;
- 4) Incheierea de radiere a inscriptiei ipotecare, pe care CEC-ul a luat-o la semnarea contractului de vanzare-cumparare (daca acesta a fost cumparat cu plata in rate).

Daca imobilul a fost achitat integral, dar nu a fost radiata inscriptia ipotecara, atunci trebuie sa va prezentati la CEC cu contractul de construire in original si sa depuneti o cerere prin care sa solicitati eliberarea unei adeverinte din care sa rezulte ca imobilul a fost achitat integral si acordul CEC-ului pentru radierea inscriptiei ipotecare. Termenul de eliberare variaza intre 3 si 7 zile. Radierea inscriptiei ipotecare se face la Judecatorie .

Ce trebuie sa stim despre cartea funciara

Legea nr.7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare este reglementata prin Ordinul Ministerului de Justitie nr.2371/1997 privind aprobarea Regulamentului de organizare si functionare a birourilor de carte funciara ale judecatoriilor.

Conform acestei legi, fiecarui imobil (teren cu sau fara constructie) i se va atribui un numar cadastral pe baza caruia se va face in viitor identificarea lui.

Orice intabulare a unui contract de vanzare-cumparare (echivalentul transcrierii in Registrul de inscriptiuni si transcriptiuni imobiliare) trebuie precedata de deschiderea Cartii funciare.

Deschiderea cartii funciare nu este conditionata de o vanzare, dar se realizeaza cel mai adesea in aceasta situatie.

Atribuirea numarului cadastral se face pe baza unor planuri intocmite de proiectanti autorizati. Lucrarea pentru deschiderea Cartii funciare are urmatoarele etape:

1. Un proiectant autorizat, va realiza planul apartamentului, planul de incadrare in zona a blocului si Memoriul tehnic justificativ referitor la toate apartamentele din bloc si la spatiile cu alta destinatie. Avizele necesare se obtin de la Oficiul de Cadastru, Geodezie si Cartografie

2. Se intocmeste un set de copii legalizate dupa actul (actele) de proprietate.

3. Se legalizeaza o copie dupa certificatul fiscal eliberat in ultimele 30 de zile (originalul se utilizeaza la notar, cu ocazia vanzarii).

4. Se intocmeste o cerere (in 2 exemplare) din parte Asociatiei de proprietari (locatari), semnata si stampilata de Administrator, prin care se solicita deschiderea Cartii funciare colective si atribuirea numarului cadastral.

5. Se intocmeste o cerere personala (in 2 exemplare) prin care se solicita deschiderea Cartii funciare individuale. Desi termenul legal de obtinere a incheierii de intabulare este de pana la 60 de zile, practic acesta este de 7-10 zile. Daca deschiderea Cartii funciare se face cu ocazia vanzarii, atunci obligatia deschiderii acesteia revine cumparatorului, dupa semnarea contractului de vanzare-cumparare la notariat, vanzatorului revenindu-i obligatia de a realiza planurile cadastrale si de a obtine certificatul fiscal de la Directia fiscala si Certificatul de sarcini de la Judecatorie. Prima vanzare a unui apartament intr-un bloc de locuinte poate solicita un consum destul de mare de resurse financiare si de timp, dupa aceea insa o vanzare se va putea face mult mai repede, pe baza unui certificat fiscal si a extrasului de carte funciara, certificate care se pot obtine intr-un timp relativ scurt.

Dupa deschiderea Cartii funciare colective (a blocului), cu ocazia vanzarii unui alt apartament, nu vor mai fi necesare planul de incadrare in zona si memoriul tehnic justificativ.

Documentatia necesara perfectarii contractului de vanzare-cumparare

CAZUL I

Actele de proprietate ale imobilului au fost transcrise la Judecatorie

1. Actele de proprietate ale imobilului
2. Certificat fiscal eliberat de Primarie - Directia Taxe si Impozite
3. Certificat de sarcini eliberat de Judecatorie
4. Documentatia cadastrala

CAZUL II

Actele de proprietate ale imobilului nu au fost transcrise la Judecatorie

1. Actele de proprietate
2. Certificat fiscal eliberat de Primarie - Directia Taxe si Impozite
3. Extras de carte funciara eliberat de Judecatorie

Certificatul fiscal - atesta faptul ca proprietarul figureaza pe rolul administratiei financiare cu imobilul ce urmeaza a fi vandut, imobil pentru care impozitele sunt achitate la zi, nefiind urmarit pentru eventuale debite sau amenzi catre stat.

Certificatul de sarcini - este eliberat de Judecatorie numai in baza actelor de proprietate care poarta mentiunea transcrierii la Judecatorie (aceasta operatiune a putut fi indeplinita numai pana la data de 01.07.1999, data de la care s-a trecut la sistemul de evidenta prin cartea funciara).

Certificatul de sarcini atesta faptul ca apartamentul este sau nu grevat de ipoteci, comandamente, privilegiu etc.

Extrasul de carte funciara - este eliberat de Judecatorie in baza actelor de proprietate care au fost intabulate in Cartea Funciara a imobilului.

Intabularea este obligatorie pentru:

- toate actele de instrainare incheiate dupa data de 01.07.1999;
- toate actele de proprietate care nu au fost transcrise la Judecatorie pana la data de 01.07.1999.

Extrasul de carte funciara cuprinde toate datele de identificare si situatia juridica actuala a imobilului:

- descrierea imobilului
- numele si prenumele proprietarilor
- actele in baza carora acestia au dobandit proprietatea
- sarcinile bunului: ipoteci, comandamente, interdictii de instrainare, privilegiu etc.

Imobile nationalizate (apartamente, constructii, terenuri) restituite fostilor proprietari

- Hotarare Judecatoreasca definitiva si irevocabila
- Dispozitia primarului general de restituire a imobilului
- Proces verbal de predare-primire a imobilului, eliberat de Serviciul Executori Judecatoresti.

Acte de proprietate pentru terenuri

1) Contract de vanzare-cumparare sau donatie, autentificate prin notariat, prin care s-au dobandit atat terenul, cat si constructia.

2) Certificat de mostenitor care atesta faptul ca imobilul a fost dobandit de actualii proprietari prin mostenire, impreuna cu actele de proprietate ale defunctului.

3) Hotarare judecatoreasca definitiva si irevocabila, pronuntata in urma unui proces de divort, partaj etc., in baza careia imobilul a fost atribuit in deplina proprietate si posesie actualului proprietar.

4) Titlu de proprietate, eliberat de Comisia Judeteana de Stabilire a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor.

Aceste titluri de proprietate s-au eliberat proprietarilor carora li s-a reconstituit sau constituit dreptul de proprietate asupra terenurilor, in baza Legii fondului funciar nr. 18/1991.

Acte de proprietate imobile (teren + constructii)

1) Contract de vanzare-cumparare sau donatie, autentificate prin notariat, prin care s-au dobandit atat terenul, cat si constructia.

2) Certificat de mostenitor care atesta faptul ca imobilul a fost dobandit de actualii proprietari prin mostenire, impreuna cu actele de proprietate ale defunctului.

3) Contract de vanzare-cumparare sau donatie autentificate prin notariat, prin care s-a dobandit terenul si autorizatia de construire si certificat de urbanism, ambele eliberate de Primarie, pentru constructie.

4) Hotarare judecatoreasca definitiva si irevocabila, pronuntata in urma unui proces de divort, partaj etc., in baza careia imobilul a fost atribuit in deplina proprietate si posesie actualului proprietar.

Vezi lista de articole

Acte de proprietate apartamente

- Contract de vanzare-cumparare incheiat cu o unitate de stat (ICRAL, DAFI, ROMCONFORT etc.)
- Contract de construire incheiat cu OCLPP Bucuresti.

Aceste contracte sunt insotite, in mod obligatoriu, de procesul verbal de predare-primire-receptie, incheiat cu unitatea contractanta.

Exceptie: in unele cazuri (foarte rare), procesul verbal este inclus in contractul de vanzare-cumparare, cazuri in care acest contract cuprinde urmatoarea clauza: „Procesul verbal de predare-primire face parte integranta din prezentul contract”.

Aceste contracte de vanzare-cumparare sau de construire cuprind si clauze referitoare la modul de achitare a apartamentului:

1) achitare integrala la data incheierii contractului (caz in care exista mentiunea „Achitat integral” sau „Plata integrala”)

2) achitarea pretului in rate, caz in care la rubrica „Pretul contractului” apare mentiunea „avans lei si imprumut lei”.

Creditul poate fi acordat de C.E.C., DAFI, ROMCONFORT sau unitatea la care era angajat proprietarul la acea data. In aceste situatii, contractul de vanzare-cumparare si de construire sunt insotite de contractele de imprumut in baza carora s-au acordat aceste credite. La acordarea creditului, unitatile creditoare au solicitat inscrierea la Judecatoria competenta a unei ipoteci asupra apartamentului si a interdictiei de instrainare a acestuia. La achitarea integrala a creditului, proprietarul prezinta judecatoriei adresa eliberata de unitatea creditoare care confirma achitarea integrala a apartamentului, urmand ca in baza acestei adrese, judecatoria sa radieze ipoteca si interdictia de instrainare.

Exceptii: Exista situatii in care ipoteca si interdictia de instrainare nu au fost inscise la Judecatorie, desi creditul a fost acordat.

La vanzarea apartamentului, proprietarul trebuie sa prezinte:

1) contractul de imprumut care sa cuprinda mentiunea radierii de catre Judecatorie a ipoteci si a interdictiei de instrainare sau

2) adresa eliberata de unitatea care a acordat creditul, din care rezulta ca acesta a fost achitat integral

- Contracte de vanzare-cumparare sau donatie, autentificate la notariat.
- Certificat de mostenitor care atesta faptul ca apartamentul a fost dobandit de proprietarii actuali prin mostenire. Acesta va fi insotit in mod obligatoriu de actele de proprietate ale defunctului.
- Hotarare judecatoreasca definitiva si irevocabila, pronuntata in urma unui proces de divort, partaj etc., in baza careia apartamentul a fost atribuit in deplina proprietate si posesie actualului proprietar

Etapele obtinerii autorizatiei de constructie

Care sunt documentatiile de urbanism si ce reprezinta ele:

- Planul Urbanistic General - P.U.G. - reprezinta planul in care se evidentiaza zonificarea functionala a orasului si se stabilesc axele principale de circulatie. Acesta cuprinde documentatia pe baza careia se elibereaza certificatele de urbanism si autorizatia de construire in teritoriul unei localitati.
- Planul Urbanistic Zonal - P.U.Z. - este planul in care se detaliaza zone determinate din Planul Urbanistic General, cuprinzand suprafete de cateva hectare.
- Planul Urbanistic de Detaliu - P.U.D. - stabileste conditiile de amplasare si executare pe un anumit teren a uneia sau mai multe constructii cu destinatie precizata. Organele de avizare solicita un Plan Urbanistic de Detaliu, fara a mai fi necesara intocmirea P.U.Z. de regula, pentru terenurile individuale de dimensiuni mici si medii,, Aceasta intrucat aria de acoperire a unui P.U.Z. este prea mare si scara la care este redactat proiectul nu permite realizarea detaliilor.
- P.U.D. constituie suportul tehnic si legal al conditiilor cuprinse in Certificatul de Urbanism, care sta la baza obtinerii Autorizatiei de Construire.. C.U.
- Certificatul de Urbanism indica solutiile concrete si precise de construire a unui teren individual si de aceea solicitand un CU poate fi necesara intocmirea unui PUZ in urmatoarele situatii:
 - cand terenul este extravilan si trebuie introdus in intravilan;
 - daca nu exista un PUZ efectuat si avizat anterior, iar nivelul de sistematizare existent al zonei impune efectuarea acestui studiu;
 - daca din motive intemeiate se intentioneaza modificarea prevederilor unui PUZ existent si aprobat. PUD este solicitat in urmatoarele situatii:
 - daca amplasamentul in cauza nu intra in zona de cuprindere a unui PUD deja aprobat;
 - daca regulamentul de urbanism si regulile generale stabilite de PUZ nu sunt suficiente pentru a defini conditiile de construire;
 - daca se intentioneaza modificarea prevederilor unui PUD existent si aprobat.

Solicitantul unui CU este obligat sa comande proiecte de urbanism necesare organelor de avizare, pe cheltuiala sa, insa beneficiarul acestor proiecte (PUZ, PUD) este administratia locala, indiferent de cine plateste intocmirea acestora. Odata aprobate, acestea fac obiectul unor decizii si nu vor putea fi modificate decat prin alte proiecte echivalente. Un teren nu poate fi construit decat in conformitate cu planul de urbanism aprobat, indiferent de cate ori acesta este vandut. Preexistenta unui PUD pentru un teren care se doreste a fi achizitionat nu este neaparat un avantaj, mai ales daca tematica initiala difera de utilizarea dorita a terenului. Existenta acestor planuri ofera inasa o certitudine asupra conditiilor de construire si a randamentului terenului. Documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism se fundamenteaza pe studii si cercetari. Avizele necesare aprobarii documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism se emit de catre organele administratiei publice centrale sau de autoritatile administratiei publice locale. Dupa intocmirea lor de catre institutiile autorizate, acestea sunt depuse la autoritatile competente in vederea avizarii, care trebuie sa se pronunte intr-un termen dat. Avizul necomunicat la termenul stabilit de maxim 30 zile, se considera favorabil.

Modificarea documentatiilor de urbanism:

Documentatiile de urbanism sunt reexamineate periodic pentru a fi adaptate noilor conditii economice, sociale si tehnice.

Autorizarea executarii constructiilor se face inasa numai in anumite conditii, respectiv: - procentul de ocupare a terenurilor de catre constructia ce urmeaza a fi edificata sa nu depaseasca limita maxima stabilita.

Procentele de ocupare sunt:

1. in zonele centrale - 80%
2. in zonele comerciale - 85%
3. in zonele mixte - 70%
4. in zonele rezidentiale, respectiv:
 - exclusiv rezidentiale cu locuinte P, P+1, P+2 - 35%
 - rezidentiale cu mai mult de 3 niveluri - 20%
 - predominant rezidentiale - 40%
 - conditii de orientare fata de punctele cardinale, de drumurile publice, caile navigabile;
 - asigurarea acceselor obligatorii (carosabile, pietonale); - de racordare la retelele publice;
 - privind forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor: inaltimea constructiilor, aspectul exterior al acestora etc.