

# PERFECTAREA UNUI CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE, DONATIE SAU SCHIMB



- **Actele de baza** (titlurile de proprietate ale vanzatorului /donatorului/ coschimbasilor), si anume: **contractul de vanzare cumparare , certificatul de mostenitor, contractul de donatie sau hotararea judecatoreasca definitiva.**

**Daca vanzatorul/ donatorul/ coschimbasul detine imobilul prin contractare de la stat** (este primul proprietar), atunci sunt necesare urmatoarele acte de baza: **contractul de vanzare - cumparare, contractul de imprumut** (in cazul in care apartamentul a fost achitat in rate), **dovada achitarii integrale a apartamentului** (sau **acordul de instrainare eliberat de societatea constructoare** - in cazul in care apartamentul nu a fost achitat integral), precum si **procesul verbal de predare - primire - receptie.**

- **Dosarul cu Numar Cadastral Provizoriu** (se intocmeste de catre un expert cadastral autorizat si se vizeaza de catre Oficiul National de Cadastru).
- **Certificatul de Atestare Fiscala** (se elibereaza de catre Directia Taxe si Impozite de Sector, nu constituie titlu de proprietate, fiind dovada faptului ca vanzatorul nu are taxe sau impozite neplatite catre stat).
- **Certificatul de Sarcini sau Extrasul de Carte Funciara** (se elibereaza de catre Biroul de Carte Funciara de Sector, fiind dovada faptului ca vanzatorul nu a mai instrainat sau ipotecat apartamentul). Pentru eliberarea Certificatului de sarcini este obligatoriu ca toate actele de baza sa fie transcrise in Registrul de inscriptiuni si transcriptiuni imobiliare; Extrasul de Carte Funciara se elibereaza in cazul in care imobilul este intabulat in Cartea Funciara.
- **Certificatul de achitare la zi a cotelor de intretinere** (se elibereaza de catre administratorul imobilului si se vizeaza de compartimentul special creat din cadrul Primariei de sector)
- **IMPORTANT!** Dupa semnarea contractului de vanzare - cumparare (la notariat) este obligatorie **intabularea dreptului de proprietate al noului proprietar** (la Biroul de Carte Funciara), urmata **de rectificarea de rol** (la Directia Taxe si Impozite, in termen de 30 de zile de la data autentificarii contractului notarial).

## DESCHIDEREA SUCESIUNII:

- **Certificatul de Deces**
- **Actele de stare civila** (certIFICATE de nastere & certificat de casatorie) - prin care se face dovada calitatii de mostenitor.
- **Legat universal sau particular** (testament) - daca este cazul
- **Titlurile de proprietate** ale defunctului (contracte de vanzare cumparare, donatie, certificate de mostenitor, etc.) - reprezinta actele de baza ale masei succesoriale.

- **Certificat de atestare fiscala** (eliberat de Directia Taxe si Impozite din sectorul in care a fost inregistrat decesul).
- **Certificat de deschidere a succesiunii** (eliberat de Camera Notarilor Publici).
- **Important!** Desi transcrierea (intabularea) Certificatului de Mostenitor nu este obligatorie (si nici ceruta de toate Birourile de Carte Funciara), **rectificarea de rol este obligatorie** (se efectueaza la Directia Taxe si Impozite, in termen de 30 de zile de la data eliberarii certificatului de catre biroul notarial public).

#### **PERFECTAREA UNUI CONTRACT DE IPOTECA**

- **Actele de baza** (titlurile de proprietate ale persoanei care solicita inscrierea ipotecii), si anume: **contractul de vanzare cumparare , certificatul de mostenitor, contractul de donatie sau hotararea judecatoreasca definitiva.**
- **Certificatul de Atestare Fiscala** (se elibereaza de catre Directia Taxe si Impozite de Sector)
- **Certificatul de Sarcini sau Extrasul de Carte Funciara** (se elibereaza de catre Biroul de Carte Funciara de Sector). Pentru eliberarea Certificatului de sarcini este obligatoriu ca toate actele de baza sa fie transcrise in Registrul de inscriptiuni si transcriptiuni imobiliare; Extrasul de Carte Funciara se elibereaza in cazul in care imobilul este intabulat in Cartea Funciara
- **Dosarul cu Numar Cadastral Provizoriu** (se intocmeste de catre un expert cadastral autorizat si se vizeaza de catre Oficiul National de Cadastru).