

DIRECȚIA GENERALĂ
ECONOMICĂ ȘI FISCALĂ
NR. 1590/1
Ziua 11 Luna 01 Anul 2024

Subsemnatul/a TÓDOR CSABA CNP 1730301141035
în calitate de ADMINISTRATOR al SC DECSY COM SRL
având CUI RO7453467, cu sediul fiscal în ARCUS
str. KOSSUTH LAJOS, nr. 21, bl. , sc. , ap. ,

Vă fac cunoscut că am vândut imobilul APARTAMENT, situat
în str. VICTOR BABES, nr. 15B, bl. , sc. , ap. 2 cu contractul de vânzare
cumpărare nr. 2634 / 28.12.2023, anexat.

Vă rog dispuneți sistarea imobilului din evidențele Dvs. cu data contractului de pe
SC DECSY COM SRL.

Sf. Gheorghe, la 10.01.2024



Semnătura

Operat / scamat
15.01.2024. *[Signature]*

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
SFANTU GHEORGHE
VIZAT PENTRU CONTROLUL FINANCIAR
PREVENTIV PR. UR. 4
Ziua 11 Luna 01 Anul 2024 Semnătura *[Signature]*

DUPLICAT

CONTRACT DE VANZARE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

A. Subscrisa :

DECSY COM S.R.L., cu sediul in Sat.Arcus (Com.Arcus) Car.Kossuth Lajos nr.21, jud.Covasna, inregistrata la Registrul comertului sub nr. J14/202/06.06.1995 avand CUI 7453467, reprezentata de administrator si asociat **TODOR CSABA**, CNP 1730301141035, domiciliat in sat.Arcus (com.Arcus) Car.Kossuth Lajos nr.21, jud.Covasna, posesorul CI seria KV nr.494998/2022 eliberata de SPCLEP Sfantu Gheorghe, **in calitate de vânzătoare**, denumită în continuare astfel în cuprinsul contractului,

Și

B. Subsemnatul:

DOBRESCU CRISTIAN, CNP 1661001141041, domiciliat in Mun.Sfantu Gheorghe, str.Borviz nr.113A, jud.Covasna, posesorul CI seria KV nr. 402637/2017 eliberata de SPCLEP Sfantu Gheorghe, necasatorit, in calitate de **cumpărător**, denumit în continuare astfel în cuprinsul contractului, de comun acord, încheiem prezentul **Contract de Vânzare Cumpărare**, având următorul conținut:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subscrisa vânzătoare, prin reprezentant vând cumpărătorului, următoarele imobile situate Mun.Sfantu Gheorghe, str.Dr.Victor Babes nr.15B, jud.Covasna:

- **APARTAMENT 2 la etaj 1** – avand numar cadastral 38360-C1-U9 cu suprafata utila de 106,4 mp, cu cota parte indiviza din partile comune aferente 1064/7219, cu cota teren 16861/114400 - compus din hol cu suprafata utila de 7,8 mp, camera de zi cu suprafata utila de 25,8 mp, bucatarie/sufragerie cu suprafata utila de 20,5 mp, camera cu suprafata utila de 1,2 mp, baie cu suprafata utila de 2,7 mp, baie cu suprafata utila de 7,5 mp, camera cu suprafata utila de 15,8 mp, camera cu suprafata utila de 14,2 mp, camera cu suprafata utila de 10,9 mp si terasa cu suprafata utila de 21,9 mp, suprafata totala de 128,3 mp; 168,61

- **Depozit 5 la subsol** - avand numar cadastral 38360-C1-U5 cu suprafata cu suprafata utila de 11,3 mp, cu cota parte indiviza din partile comune aferente 113/7219, cu cota parte din teren 1791/114400. 17,91

Partile de uz comune sunt: terenul, fundatia, garajul aflat la subsol, structura de rezistenta, peretii despartitori, acoperisul, accesul, holurile, casa scarii, instalatiile de apa, canalizare, electrice si de gaze de la bransament pana la punctul de distributie catre partile aflate in proprietate exclusiva 186,52

Partile au convenit ca **DOBRESCU CRISTIAN** sa foloseasca in mod exclusiv din cadrul garajului aflat la subsol, ce face parte din partile de uz comun, parcare nr.7, conform schitei anexate prezentului. Celelalte parcare din cadrul garajului vor fi folosite de ceilalti proprietari ai apartamentelor ce fac parte din condominiu.

$\Sigma = 382,23 \text{ mp}$

Subscrisa vânzătoare, prin reprezentant, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului teren cu titlu de drept cumparare in baza contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.1550 din 14.10.2019 de notar public Profiroiu Marilena dreptul de proprietate fiind in scris in CF prin incheierea nr.33321/15.10.2019 si cu titlu de drept construire asupra imobilelor de sub A1.1 si A1.2 in baza autorizatiei de construire nr.124 din 02.08.2021 in baza procesului verbal de receptie nr.131 din 26.09.2023 precum si in baza certificatului nr.69711 din 14.12.2023 emise de Primaria Mun.Sfantu Gheorghe si prin dezlipire (apartamentare) in baza actului de dezlipire autentificat de notar public Savu Alin Gabriel.

Vanzarea se face libera de sarcini sau procese, cu exceptia:

- dreptului de servitute de trecere pe jos si cu mijloace de transport in favoarea imobilului cu nr.top 1952/27/1/1/1/2 din CF nr.20085 in scris in baza contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.767/2005 de notar public Olariu Gyongyike conform incheierii de CF 8384/19.08.2005 sub C1;

- dreptului de servitute de trecere cu piciorul si mijloace auto in favoarea imobilului in scris in CF nr.37032 a localitatii Sfantu Gheorghe in scris in baza conventiei autentificate sub nr.649 din 27.03.2023 de notar public Savu Alin Gabriel conform incheierii de CF 10386/28.03.2023 sub C2, ce se mentin.

Subsemnatul cumpărător declar că am cunostință despre modul de dobândire ale imobilelor mai sus descrise.

Subscrisa vanzatoare si subsemnatul cumpărător, parti contractante, declarăm că imobilele obiecte ale acestui contract nu sunt scoase din circuitul civil și nu fac parte din domeniul public, noi cunoscând consecintele anulării actului în astfel de situații.

Subscrisa vanzatoare si subsemnatul cumpărător, cunoscand consecintele ce privesc falsul in declaratii, cele privind simulatia in acte, prevederile Legii nr.241/2005 pentru combaterea evaziunii fiscale, declaram pe propria raspundere ca pretul declarat in prezentul act este cel real si ca insistam in perfectarea contractului la pretul de mai sus.

III.PRETUL IMOBILELOR; MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Pretul vânzării, declarat de părțile contractante, este de **735.071,08 (saptesutetreizeciscincimiiisaptezecisiuna lei si opt bani) Lei** cu TVA inclus cuprins in factura fiscala cu seria CVDC si nr.260 din 28.12.2023 conform celor de mai jos, din care s-a achitat anterior incheierii prezentului prin virament bancar in contul nr. RO35BTRLRONCRT0437298501 deschis pe numele societatii la Banca Transilvania SA, suma de **357.069,45 (treisutecincizecisisaptemiisaizecisinoua lei si patruzeciscinci)Lei**, urmand ca diferenta de **378.001,63 (treisutesaptezecisioptmiiunu lei si saizecisitrei bani) Lei** sa se achite cel mia tarziu la data de 30.03.2024.

Defalcarea pretului pe imobile este urmatoare:

- suma de **660.268,22 (sasesutesaizecimiidouasutesaizecisiapt lei si douazecisidoi bani) Lei** la care se adauga TVA de 5% este aferenta imobilului in scris in CF 38360-C1-U9 a localitatii Sfantu Gheorghe.

- suma de **41.781,51 (patruzecisiunamiiisaptesuteoptzecisiunu lei si cincizecisiunu bani) Lei** la care se adauga TVA de 19% este aferenta imobilului in scris in CF 38360-C1-U5 a localitatii Sfantu Gheorghe.

Partile solicita inscrierea in cartea funciara a dreptului de ipoteca legala in favoarea vanzatorului de imobile pentru pretul ramas neachitat conform art.2386 alin 1 Cod Civil.

Subscrisa vânzătoare, prin reprezentant și subsemnatul cumpărător declarăm că notarul public ne-a cerut să cuprindem în act prețul real, în conformitate cu dispozițiile legale în materia evaziunii fiscale. În acest context precizăm pe proprie răspundere că prețul înscris în act este cel convenit în mod real, noi, având cunoștință că simulația referitoare la preț, poate determina, în condițiile legii civile, anularea contractului de vânzare-cumpărare.

În conformitate cu Prevederile art. III din ORDONANȚA nr. 16 din 15 iulie 2022, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 716 din 15 iulie 2022: „ (1) Prin derogare de la prevederile art. 291 alin. (3) lit. c) pct. 3 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, și cu modificările și completările aduse prin prezenta ordonanță, în anul 2023, cota redusă de TVA de 5% se aplică și pentru:

b) livrarea de locuințe care au o suprafață utilă de maximum 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, depășește suma de 600.000 lei, dar nu depășește suma de 700.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de persoane fizice în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, dacă au încheiat până la 1 ianuarie 2023 acte juridice între vii care au ca obiect plata în avans pentru achiziționarea unei astfel de locuințe.” Având în vedere faptul că între parti a intervenit antecontractul sub semnatura privata nr.118 din data de 05.07.2022 și au fost făcute plăți anterioare datei de 31.12.2022.

În vederea încheierii prezentului contract, a fost îndeplinită obligația de verificare a Registrului achizițiilor de locuințe cu cota redusă de TVA de 5%, cumpărătorul nefigurând ca înscrisi în acest registru la data întocmirii prezentului, urmând ca acest registru să fie completat de notarul public la data autentificării prezentului.

IV. TRANSMISIUNEA PROPRIETĂȚII VANDUTE

Publicitatea imobiliară referitoare la înregistrarea în CF, pe numele cumpărătorului a imobilelor obiecte ale vânzării, se vor face prin diligența notarului public pe care îl împuternicesc în mod expres chiar prin această clauză de mandat, fără a mai fi nevoie de vreun acord dat de mine, pe cale separată.

Transmisiunea posesiei imobilelor obiecte ale vânzării, descris la cap.II, către cumpărător va avea loc azi, data încheierii prezentului.

Noi, părțile contractante declarăm că cumpărătorul cumpără dreptul de proprietate asupra imobilelor sus descrise, **ca bun propriu**, ce intră în patrimoniul cumpărătorului astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare.

V. RĂSPUNDEREA VANZĂTOAREI/OBLIGAȚII

Subscrisa vânzătoare, prin reprezentant garantez ca situația din CF mai sus expusa este identică cu cea de azi, data autentificării prezentului contract și, de asemenea, garantez pe cumpărător și pe subdobanditori, conform art.1706 Cod Civil de evicțiune și autorizez înscrierea în CF a dreptului lui de proprietate.

Subscrisa vânzătoare, prin reprezentant, declar pe proprie răspundere, că imobilele ce fac obiectul prezentului contract, nu sunt sub urmărire fiscală, iar societatea nu se află în proces de lichidare, dizolvare sau reorganizare. Totodată autorizez intabularea în cartea funciară a situației rezultată din prezentul înscris, pe numele cumpărătorului cu respectarea dispozițiilor legale în materie.

Blocul în care se află apartamentul este construit din caramida are structura de rezistență de beton armat. Blocul este izolat pe exterior cu plăci de polistiren. Compartimentarea interioară este realizată cu pereți din caramida precum și din plăci de gipscarton pentru acoperirea instalațiilor sanitare. Casa scării este zugrăvită cu vopsea lavabilă, scările fiind placate cu gresie, cu balustradă din oțel, iar la intrarea în bloc este montat videointerfon;

Apartamentul este prevăzut cu geamuri tip termopan, ușă din fier la intrare, uși interioare celulare, întrerupătoare, prize, calorifere de oțel, centrala termică și cronotermostat, cu pereții gletuiți și zugrăviti, cu gresie și faianță în baie și bucătărie, parchet în camere, cu obiecte sanitare (vană, chiuvetă, vas WC) – finalizat integral.

Subscrisa vanzatoare, prin reprezentant, îl asigură pe cumpărător că am respectat standardele de calitate prevăzute de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, pentru materialele folosite la amenajarea exterioară și interioară a apartamentului și pentru calitatea lucrărilor executate, precum și pentru executarea lucrărilor la timp și mă oblig să asigur garanție conform legii pentru toate lucrările efectuate, instalațiile electrice, sanitare, apă, gaz, sistem de încălzire, etc.

Subscrisa vanzatoare, prin reprezentant, înțeleg să acord cumpărătorului o garanție de 3 ani în ceea ce privește finisajele imobilului apartament.

VI. RĂSPUNDEREA CUMPĂRĂTORULUI/OBLIGAȚII

Subsemnatul cumpărător am luat cunoștință că sunt obligat ca din momentul semnării prezentului contract să plătesc toate taxele și impozitele legal datorate.

Subsemnatul cumpărător mă oblig să nu modific părțile de uz comun (fațade, balcoane, geamuri, balustrade). Instalarea de aparate de aer condiționat se va realiza doar în interiorul balconului - logie.

CUMPARATORUL nu va putea să efectueze lucrări prin care să se modifice fațada clădirii, închideri terase, închideri garaje, schimbare geamuri, instalare umbrare exterioare, etc.

Toate cheltuielile ce decurg din obligațiile menționate în cadrul acestui capitol sunt în sarcina cumpărătorului. Cumpărătorul suportă totodată și cheltuielile privind încheierea acestui act și înscrierea în cartea funciara a dreptului de proprietate.

Subsemnatul cumpărător am luat la cunoștință de obligația mea de a înregistra prezentul contract la Primăria Mun. Sfântu Gheorghe, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract.

Subsemnatul cumpărător cumpar imobilele descrise mai sus, pe pretul și în condițiile acestui contract și cunosc că vânzatoarea a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilelor conform celor de mai sus, și știu că imobilele nu au sarcini sau procese, cu excepția servitutilor de trecece mai sus descrise ce se menține.

VII. DREPT DE PREEMPTIUNE AL VANZATOAREI

Partile au convenit constituirea în favoarea vânzatoarei din actul de față a unui drept de preemțiune la vânzare din partea cumpărătorilor, în condițiile stabilite de Codul Civil. Dreptul de preemțiune al DECSY COM SRL asupra imobilelor obiect ale prezentului se va nota în CF.

VIII. ALTE CLAUZE

Subsemnatul cumpărător menționez că vânzatoarea a achitat impozitul pe imobil conform certificatului fiscal nr.72241 din 28.12.2023 eliberat de Direcția Generală Economică și Finanțe Publice Municipale Sfântu Gheorghe.

Onorariul notarial precum si taxele de inscriere in cartea funciara au fost suportate de catre cumpărător, iar taxele si impozitul aferente imobilelor vandute revin de azi, data autentificării actului, in sarcina cumpărătorului.

Partile declara ca imobilul apartament nu face parte dintr-o asociatie de proprietari, iar cumparatorii se obliga ca impreuna cu ceilalti coproprietari din condominiu sa se asocieze si sa infiinteze o asociatie de proprietari.

Subscrisa vanzatoare, prin reprezentant declar ca am prezentat cumpărătorului certificatul de performanța energetică nr. 296 din 15.02.2023 de auditor energetic Siklodi Imre Lorand atestat cu certificat atestare auditor energetic pentru cladiri nr. UA 01693, conform dispozițiilor Legii nr. 372/2005, privind performanța energetică a clădirilor cu modificările și completările ulterioare, iar eu, cumpărătorul declar ca am primit acest certificat.

Totodata, partile declara ca si-au indeplinit intocmai obligatiile asumate prin intermediul antecontractului sub semnatura privata si nu mai au pretentii materiale sau de alta natura reciproce, pretentii ce ar deriva din acel antecontract, cu exceptia obligatiei cumparatorului de plata a diferentei de pret.

Partile declara ca imobilul este asigurat conform politei de asigurare impotriva dezastrelor natural emis de GROUPAMA ASIGURARI avand seria RA – 065 nr.00203412793.

Prezentul contract a fost intocmit in baza extrasului C.F. eliberat de O.C.P.I. Covasna – BCPI Sfantu Gheorghe, in baza certificatului de atestare fiscala nr.72241 din 28.12.2023 eliberat de Directia Generala Economica si Finante Publice Municipale Sfantu Gheorghe.

Părțile contractante, declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi părțile, de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Actul s-a întocmit, la Biroul Notarial, azi data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, 2 (doua) se transmite BCPI Sfantu Gheorghe si 2 (doua) exemplare duplicat s-au eliberat părților.

VANZĂTOARE
DECSY COM S.R.L.,
reprezentata de administrator si asociat
TODOR CSABA

CUMPĂRĂTOR,
DOBRESCU CRISTIAN,

- autentificarea pe pag.urmatoare -

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL
SAVU ALIN – GABRIEL
Licență de funcționare nr.69/2875/13.03.2020
SEDIUL: Sf.Gheorghe, str.Jozef Bem nr.2, bl.3, sc.E, ap.1, jud.Covasna

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2634

Anul 2023 luna DECEMBRIE ziua 28

În fața mea, ALIN GABRIEL SAVU, NOTAR PUBLIC, la sediul biroului s-au prezentat:

1. TODOR CSABA, CNP 1730301141035, domiciliat în sat.Arcus (com.Arcus) Car.Kossuth Lajos nr.21, jud.Covasna, posesorul CI seria KV nr.494998/2022 eliberată de SPCLEP Sfântu Gheorghe în calitate de reprezentant al **DECSY COM S.R.L.**, cu sediul în Sat.Arcus (Com.Arcus) Car.Kossuth Lajos nr.21, jud.Covasna, înregistrată la Registrul comerțului sub nr. J14/202/06.06.1995 având CUI 7453467, în calitate de **vanzatoare**

2. DOBRESCU CRISTIAN, CNP 1661001141041, domiciliat în Mun.Sfântu Gheorghe, str.Borviz nr.113A, jud.Covasna, posesorul CI seria KV nr. 402637/2017 eliberată de SPCLEP Sfântu Gheorghe, în calitate de **cumparator**, care după ce au citit integral actul, au declarat că a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului act și au semnat unicul exemplar.

Constatând că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art.84 lit.g și h din Legea nr.36/1995, republicată, în temeiul art.12 lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul de 5529 Lei la care se adaugă TVA cu OP
S-a perceput tarif ANCPI în cuantum de 990 lei, conform chitanței.
S-a perceput tarif ANCPI în cuantum de 63 lei, conform chitanței.
S-a perceput tarif ANCPI în cuantum de 150 lei, conform chitanței.

NOTAR PUBLIC,
ALIN – GABRIEL SAVU

PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 5 EXEMPLARE, DE SAVU ALIN – GABRIEL, NOTAR PUBLIC, ASTĂZI, DATA AUTENTIFICĂRII ACTULUI ȘI ARE ACEEAȘI FORȚĂ PROBANTĂ CA ORIGINALUL,

NOTAR PUBLIC,
ALIN – GABRIEL SAVU