

## Ghidul Practic al Consumatorului pentru achiziția unui imobil de la Dezvoltatorii Imobiliari

**Acesta este un ghid cu caracter informativ și nu poate acoperii toate aspectele care pot să apară în cazul unei tranzacții imobiliare. Informați-vă temeinic înainte de a lua decizia de cumparare!**



### Pasul 1

#### **Alegerea Imobilului :**

Locatie , pozitionare , facilitati ,  
etc.

## Pasul 2

### Verificați Stadiul Real de Execuție :

**-Dacă este doar în faza de proiect ,** verificați când sunt preconizate datele de începere și finalizare ale proiectului în întregime , verificați dacă există deja autorizație de construcție pentru acest proiect, emisă pe numele Dezvoltatorului și dacă aceasta este notată în cartea funciară a imobilului.

**-Dacă execuția este începută ,** verificați stadiul acesteia și întrebați care este termenul de finalizare completă a imobilului, cu toate facilitățile incluse. Verificați și existența Autorizației de Construcție, valabilitatea ei și dacă este emisă pe numele Dezvoltatorului de la care veți cumpăra.

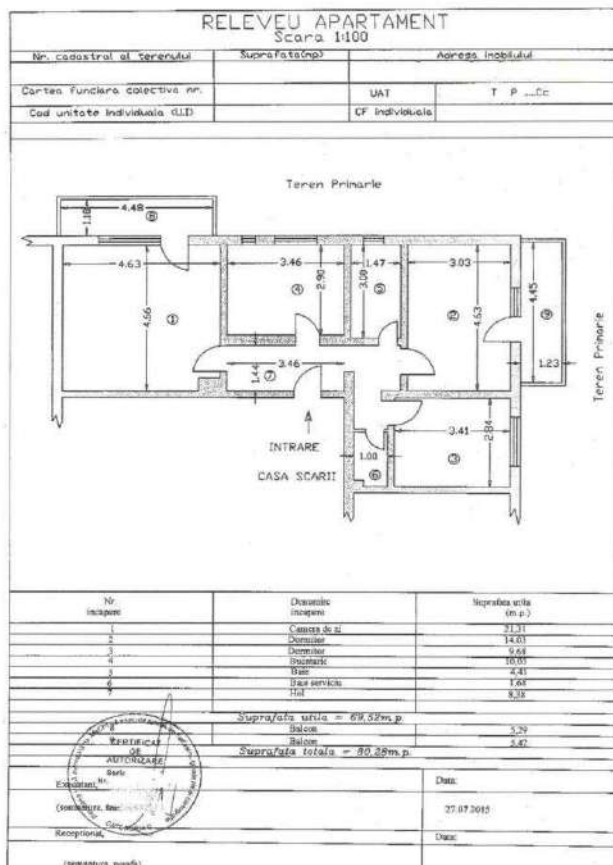
**-Dacă imobilul este finalizat ,** verificați dacă toate facilitățile din proiect sunt finalizate, dacă nu întrebați de termenul de finalizare .Verificați modul de execuție , verificați stadiul racordarilor la utilități, întrebați despre Procesul Verbal de Recepție, dacă există și dacă recepția este parțială sau finală. Dacă recepția este parțială , trebuie să vă asigurați că imobilul poate fi intabulat. Întrebați când se preconizează recepția finală. Întrebați dacă există Certificatul de Edificare. Fără Certificatul de Edificare nu se poate intabula imobilul, iar fără intabulare nu se poate încheia un Act de Vânzare- Cumpărare autentificat la Notar.



### Pasul 3

#### Verificati Detaliile Proiectului:

- Dimensiunile imobilului - conform legii urbanismului , aceste dimensiuni au standarde minim acceptate
- Există ,sau nu, loc de parcare?
- Verificați detalii cu privire la spațiile verzi , piscina , loc de joaca , după caz. Dacă acestea sunt menționate și trecute în proiect , obligatoriu trebuie finalizate și puse la dispoziția locatarilor .
- Verificați și eventualele taxe de administrare aferente spațiilor comune, iluminat comun, acces, întreținere, etc. Toate aceste detalii trebuie cunoscute înainte de a lua decizia de a cumpăra.



**Verificați Actele Doveditoare ale Calității de Proprietar:**

- Actele care pot dovedi calitatea de proprietar sunt următoarele :  
**\*Act de Vânzare- Cumpărare Autenticat la Notar,**  
**\*Autorizație de Construcție emisă pe numele Dezvoltatorului ,**  
**\*Certificat de Edificare , \*Extrasul de Carte Funciară. \*Proces Verbal de Recepție Finală sau Parțială.**
- În Extrasul de Carte Funciară apar detalii care au importanță în decizia dumneavoastră de a cumpăra sau nu. Astfel, aici vedeți dacă imobilul are ipoteca legală contuită sau nu, dacă aparține dezvoltatorului, dacă există litigii/acțiuni în instanță cu privire la acest imobil, care sunt notate și care sunt de interes pentru viitorii cumpărători, mai ales dacă aceștia doresc pe viitor să vândă imobilul; deasemenea pot apărea Promisiuni de Vânzare încheiate anterior (deși nu este obligatoriu), precum și alte sarcini care pot greva imobilul.
- În cazul în care nu sunteți lămurii pe deplin, sau aveți semne de întrebare, nu ezitați să vă adresați unui Notar sau Avocat.
- Informați-vă într-un mod complet și atent, pentru a evita orice viitoare neplăceri.
- Atentie: Dacă la baza Autorizaiei de Construcție a existat și un PUZ (Plan Urbanistic Zonal), acesta poate fi contestat și după emiterea autorizației; întrebați sau informați-vă dacă există pe rolul instanței un astfel de proces.
- Obligatoriu, actele care dovedesc calitatea de proprietar sunt verificate și de către Notar, care are obligația să vă informeze corespunzător și temeinic asupra tuturor riscurilor și beneficiilor ce decurg din decizia de cumpărare.

### Încheierea Unui Act Autentificat la Notar

- După parcurgerea pașilor anteriori ați luat decizia de a cumpăra, sperăm noi în deplină cunoștință de cauza! Urmează pasul cel mai important și anume încheierea unei Promisiuni de Vânzare sau a unui Contract de Vânzare Cumparare. Trebuie să știți că pentru acest pas, Notarul ales să încheie actul, trebuie să fie imparțial și are obligația să asiste părțile în mod egal, echidistant. Dacă simțiți că interesele nu vă sunt apărate și nu primiți lămuriri, propuneți Dezvoltatorului utilizarea unui alt Notar.
- **Promisiunea de Vânzare** se încheie de obicei în situația în care imobilul nu este finalizat, sau în situația în care perfectarea Contractului de Vânzare- Cumpărare nu este posibilă din cauza Cumpărătorului (nu are finanțarea asigurată, nu are toată suma și Dezvoltatorul nu este de acord să transfere dreptul de proprietate până nu se achită integral suma). Acest act autentificat la notar nu va transfera dreptul de proprietate. Deasemenea, acest act poate conține drepturi, obligații și penalități, atât din partea vânzătorului cât și din partea cumpărătorului și poate fi notat în cartea funciară a imobilului respectiv, dacă există. Dacă nu, se poate nota în cartea funciară colectivă, cu acordul Dezvoltatorului. Nu uitați să menționați aspecte importante, după caz, cum ar fi: data de începere, data de finalizare completă, data de finalizare a tuturor facilităților promise, data la care se preconizează încheierea actului final de vânzare, penalitățile aferente, modul de acces la diverse facilități gratuit sau nu, taxa de administrare - dacă există. De fapt, puteți menționa toate aspectele pe care dumneavoastră le considerați importante și care v-au determinat să luați decizia de cumpărare, toate promisiunile facute de Dezvoltator cu privire la proiect.
- **Contractul de Vânzare Cumparare** se încheie în momentul în care imobilul este intabulat și se poate transfera dreptul de proprietate. La fel ca și în cazul Promisiunii de Vânzare, aici se pot menționa drepturi, obligații și penalități. Aspectele importante care v-au determinat să cumpărați pot fi menționate în cazul în care, spre exemplu, piscina comună, spațiile verzi sau parcare nu sunt încă finalizate; puteți cere să se menționeze o dată de finalizare, deasemenea anumite obligații pe care le aveți în calitate de locatar, etc.
- Legalitatea documentelor prezentate de către Dezvoltator pentru încheierea oricărui tip de act - se verifică de către Notar.
- Notarul poate refuza să încheie un act, dacă consideră că lipsesc documente, sau dacă documentele nu sunt edificatoare.
- Notarul trebuie să vă răspundă la toate întrebările de natură juridică, să vă explice implicațiile de natură juridică, să vă explice ce riscuri sunt, dacă există, dar și beneficiile.
- Notarul nu poate însă răspunde la întrebări de natură tehnică și nici nu poate să vă informeze în acest sens, deasemenea nu poate să se substituie dumneavoastră în decizia de cumpărare. El poate să vă informeze asupra eventualelor riscuri și beneficii de natură juridică.  
Înainte de semnarea actului cu câteva zile, solicitați Notarului modelul de contract pentru a fi analizat.  
În ziua semnării, părțile trebuie să citească cu atenție conținutul contractului și să ceară toate lămuririle necesare. Prin semnarea contractului în fața notarului, părțile confirmă că au citit actul, au înțeles conținutul și își asumă consecințele, lucru menționat în încheierea de autentificare de la finalul actului.

**Anexa 1: Model Extras de Carte Funciară:**



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 132699-C1-U2 Ploiești

Nr. cerere 187495  
Ziua 03  
Luna 12  
Anul 2024

Cod verificare  
100183653797



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi:4533/a  
Nr. cadastral vechi:5568/C1;1;a

Adresa: Loc. Ploiești, Str Industriei, Nr. 111, Jud. Prahova

Părți comune: -

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	132699-C1-U2	237	196	-	-	etaj compus din 16 incaperi cu Sc=237 si Su=196,46 mp si 1/3 din cladirea C2(atelier si garaje)

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2177 / 27/03/2002		
Ordin nr. 20, din 10/02/1995 emis de OPC NBRML;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE( de preluare), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) AUTORITATEA NATIONALA PENTRU PROTECTIA CONSUMATORILOR -OFICIUL JUDETEAN PENTRU PROTECTIA CONSUMATORILOR		

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa 2 : Model Certificat de Edificare:

	ROMANIA	
	JUDETUL	
PRIMARIA	Cod fiscal:	
Tel/ Fax		
e-mail:		
Nr.	2024	

### CERTIFICAT

de atestare a edificării construcției/extinderii realizate cu autorizație de construire

Urmare a cererii depuse de către S.C. - CUI  
înregistrată cu nr. \_\_\_\_\_ în \_\_\_\_\_, confirmăm că pe terenul situat în comuna \_\_\_\_\_, sat  
str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, înscris în cartea funciară nr. \_\_\_\_\_ cu nr.cadastral / topografic \_\_\_\_\_ există o  
construcție CI, proprietatea \_\_\_\_\_, identificata prin CUI  
edificata în anul 2023.

Edificarea construcției/extinderii s-a efectuat conform autorizației de construire nr: \_\_\_\_\_ din  
15.09.2022 și există încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. \_\_\_\_\_ din 01.11.2023.

Construcția are următoarea descriere:	
destinația	CI = LOCUINȚĂ CU DOUĂ APARTAMENTE
număr unități individuale	2
număr locuri de parcare	-
regimul de înălțime	P+1E
suprafața construită la sol	
suprafața construită desfășurată	

Alte mențiuni – Stadiu fizic de execuție LOCUINTA NR. 1 : 100% structura, 100% fatade, 100% instalații sanitare, 100% finisaje. 100% instalații termice. 100 %, racorduri utilitati. (retea gaze naturale, retea apa, retea electrica ), alei carosabile și pietonale 50%, parcuri 20%, împrejurimi 20%

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției/extinderii în cartea funciară, în condițiile art. 37 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,

ARHITECT SEF,

Achitat taxa de 40lei conform chitante \_\_\_\_\_ din 12.02.2024

Intocmit/redactat: consilier urbanism !

Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile regulamentul (UE) 2016/679

### Anexa 3: Model de Proces Verbal de Recepție:

ANEXA nr. 2 la regulament

APROB ADMITEREA/RESPINGEREA  
INVESTITOR

11.05.2024

**PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE**  
la terminarea lucrărilor  
Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției \_\_\_\_\_

Lucrări executate în cadrul Contractului nr. \_\_\_\_\_ în \_\_\_\_\_ încheiat între \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_ în \_\_\_\_\_, încheiat în \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:
  - adresa administrativă \_\_\_\_\_
  - număr cadastral/număr topografic \_\_\_\_\_
  - număr carte funciară \_\_\_\_\_
2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. \_\_\_\_\_ eliberată de \_\_\_\_\_ la data de 12.10.2023, cu valabilitate până la data: 12.10.2024
3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: 14.05.2024 până la data: 14.05.2024 fiind formată din:
  - Președinte: (nume și prenume) \_\_\_\_\_
  - Membri: (nume și prenume, autoritatea publică care i-a desemnat) \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
4. Au mai fost prezenți: (nume și prenume, calitatea, semnătura) \_\_\_\_\_
5. Secretariatul a fost asigurat de ING. \_\_\_\_\_ - diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile CONSTRUCȚII CIVILE ȘI ÎNCĂLZIRI Autorizație nr. \_\_\_\_\_
6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:
  - 6.1. Capacități fizice realizate \_\_\_\_\_
  - 6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de recepție la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicărilor topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurătorilor și altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în lista din anexa nr. 1 la prezentul proces-verbal;
  - 6.3. Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu și documentația de execuție din punct de vedere al prevenirii și al stingerii incendiilor, cuprinsă în anexa nr. 2 la prezentul proces-verbal.
  - 6.4. Lucrările cuprinse în lista din anexa nr. 3 la prezentul proces-verbal prezintă vicii care pot fi înlăturate și care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerințe fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări, refaceri de lucrări și altele
  - 6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de \_\_\_\_\_ lei (cu și fără TVA).
  - 6.6. Perioada de garanție \_\_\_\_\_
  - 6.7. Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcția, se constată că lucrările nu respectă autorizația de construire/reprezentantul autorității administrației publice competente care a emis autorizația de construire/desființare, al Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., al direcțiilor județene pentru Cultură/Direcției pentru Cultură a Municipiului București sau al inspectoratelor județene pentru situații de urgență propun respingerea recepției etc.):  
Nu a fost posibil
7. În urma constatărilor făcute, comisia de recepție decide:
  - admiterea recepției la terminarea lucrărilor
  - respingerea recepției la terminarea lucrărilor
8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin: \_\_\_\_\_
9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri: Reșterea prevederilor autorizației de construire din punct de vedere al măsurilor de protecție la incendiu și stabilirea costurilor aferente
10. Prezentul proces-verbal, conținând \_\_\_\_\_ file și \_\_\_\_\_ anexe numerotate, cu un total de \_\_\_\_\_ file, a fost încheiat, astăzi 14.05.2024, în \_\_\_\_\_ exemplare. 116/1994
11. Alte mențiuni: Certificat de performanță energetică

Comisia de recepție

Președinte: \_\_\_\_\_

(semnătura)

Membri: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Alți participanți:

Proiectant: ING. \_\_\_\_\_

Executant: \_\_\_\_\_

ROMANIA - M.D.R.T. - I.S.C.  
 construcții civile, industriale și agricole -  
 categoria de importanță C

**Anexa 4 : Model de Încheiere de Autentificare la Notar:**

ROMANIA  
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ  
LICENȚA DE FUNCȚIONARE  
SEDIUL

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR.  
din ANUL 2022 LUNA OCTOMBRIE ZIUA 21

În fața mea, \_\_\_\_\_ notarul public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. \_\_\_\_\_ domiciliat în com. \_\_\_\_\_  
Prahova, identificat cu CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberată de \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_  
CNP \_\_\_\_\_ propriu,

2. \_\_\_\_\_ domiciliată în mun. \_\_\_\_\_  
identificată cu C.I. seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberată în \_\_\_\_\_ de SPCLEP \_\_\_\_\_ CNP \_\_\_\_\_  
în nume propriu,

3. \_\_\_\_\_ domiciliat în mun. \_\_\_\_\_  
Prahova, identificat cu CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberată la data de \_\_\_\_\_ de SPCLEP \_\_\_\_\_  
CNP \_\_\_\_\_ calitate de reprezentant al societății \_\_\_\_\_  
SRL, care, după ce au citit/li s-a citit actul, 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 original.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea 36/1995 republicată  
**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a încasat impozitul în suma de 45.595 lei, cu OP/2022;  
S-a încasat tarif OCPI \_\_\_\_\_ în suma de 9.849 lei, cu OP/2022  
S-a perceput onorariul de 10.960 lei, TVA de 2.082,40 lei, cu OP/2022/SPN

NOTAR PUBLIC,

Prezentul DUPLICAT s-a întocmit în 6 exemplare, de \_\_\_\_\_ notarul public,  
astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul

NOTAR PUBLIC,



**Intocmit,**

**Coordonator**

**Comisar Șef A.N.P.C ION IORDACHESCU**

***Sprijinit de Comisar Șef Adj C.J.P.C. Prahova Dragoș Drăgănescu***