



GHIDUL CUMPĂRĂTORULUI DE LOCUINȚE

Informații utile pentru protecția consumatorilor

Achiziționarea unei locuințe reprezintă una dintre cele mai importante investiții din viața unei persoane. Pentru a evita riscurile juridice sau financiare, este esențial ca fiecare cumpărător să fie bine informat și să verifice cu atenție toate documentele înainte de semnarea acestora, cu sprijinul notarului public. Acest ghid prezintă principalele etape ale unei tranzacții imobiliare, drepturile cumpărătorilor și verificările care trebuie realizate pentru a asigura o tranzacție sigură.

1.

Rolul notarului public în tranzacția imobiliară



Notarul public are rolul de a asigura legalitatea și siguranța tranzacției încheiate de părți.

Prin activitatea sa, notarul:

- verifică, în scopul prevenirii litigiilor, ca promisiunile de vânzare-cumpărare și contractele de vânzare instrumentate să nu cuprindă clauze contrare legii și bunelor moravuri;
- cere lămuriri și dă lămuriri părților asupra conținutului acestor acte spre a se convinge că le-au înțeles sensul și le-au acceptat efectele;
- verifică actele de proprietate ale vânzătorului și istoricul juridic al imobilului, existența sarcinilor, a interdicțiilor de înstrăinare și a litigiilor;
- verifică registrele publice: registrele de publicitate imobiliară, registrul comerțului, registrele de evidență a persoanelor, registrele naționale notariale;
- verifică existența unor acte administrative și a unor avize prealabile, necesare încheierii contractului de vânzare, în cazurile prevăzute de lege, cum ar fi: certificatul care atestă îndeplinirea obligațiilor fiscale datorate bugetului local de către vânzător și cumpărător, adeverința de la asociația de proprietari privind plata la zi a cotelor de contribuție, certificat energetic și altele;
- oferă consiliere juridică imparțială părților, în scopul de a asigura conformitatea clauzelor contractuale dorite de părți cu normele legale aplicabile;
- redactează și autentifică tranzacția dintre părți;
- previne eventualele litigii dintre părți;
- înscrie dreptul de proprietate asupra locuinței dobândite în cartea funciară.

Actele autentice notariale au forță juridică sporită și constituie titlu executoriu, în eventualitatea unei executări silite pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale.

2.

Verificați existența dreptului de proprietate asupra imobilului pe care intenționați să îl cumpărați

Înainte de a stabili condițiile antecontractului ce se va semna în fața notarului public, verificați dacă persoana sau societatea care vinde locuința este proprietarul imobilului.

Este recomandat să verificați:

- extrasul de carte funciară al imobilului;
- dacă există ipotecă, interdicții sau litigii, caz în care veți solicita lămuriri suplimentare notarului cu privire la termenul și modalitatea de radiere a acestor sarcini.



Anterior materializării intenției de a cumpăra un imobil, consultați un notar public pentru verificarea calității de proprietar a vânzătorului și a siguranței tranzacției.

3.

Analizați cu atenție antecontractul

Antecontractul (promisiunea de vânzare-cumpărare) stabilește condițiile principale de realizare a tranzacției.

Acesta trebuie să includă:

- identificarea părților;
- identificarea imobilului;
- prețul total al locuinței;
- valoarea avansului care se achită la semnarea antecontractului sau la o dată ulterioară;
- termenul pentru semnarea contractului final de vânzare;



- modalitatea de plată, respectiv prin virament bancar sau prin numerar, cu încadrarea în plafoanele maxime stabilite prin lege pentru persoane fizice și juridice;
- situația juridică a imobilului;
- racordarea la rețelele de energie: electricitate, gaze naturale și utilități: apă, canalizare, gunoi menajer;
- data predării locuinței;
- în cazul locuințelor achiziționate în fază de proiect, trebuie prevăzută suma care s-a achitat la rezervarea locuinței, încheiată cu dezvoltatorul pe o perioadă de maximum 60 de zile, cu încadrarea în plafonul stabilit prin lege (maximum 5% din preț) și deducerea acesteia din prețul de vânzare;
- în cazul locuințelor achiziționate în fază de proiect, încheierea antecontractului se face obligatoriu în formă autentică doar de către notarul public, după notarea autorizației de construire în cartea funciară a terenului, deschiderea cărții funciare a construcției de tip condominiu, realizarea operațiunii de preapartamentare și deschiderea cărților funciare pentru unitățile individuale viitoare (sau pentru locuințele individuale viitoare);
- antecontractul având ca obiect locuințe achiziționate în faza de proiect se încheie de notarul public în baza extrasului de carte funciară din cartea funciară viitoare și se notează obligatoriu în cartea funciară a unității individuale viitoare sau a locuinței individuale viitoare.

4.

Identificarea exactă a locuinței

Documentele contractuale trebuie să precizeze clar:

- adresa completă a imobilului (localitate, stradă, număr, etaj, apartament, număr de carte funciară);
- suprafața utilă și suprafața construită conform standardelor minime ale Legii locuinței nr. 114/1996;
- numărul de camere;
- asigurarea accesului la drumul public (drept de trecere, servitute de trecere, după caz);
- existența anexelor unității individuale (boxe, locuri de parcare, dacă e cazul).



5. Verificați legalitatea construcției

Pentru a evita probleme juridice, la încheierea contractului, verificați:

- existența autorizației de construire;
- procesul-verbal de recepție a lucrărilor și certificatul de atestare a edificării construcției;
- documentația cadastrală;
- intabularea în cartea funciară a unității individuale rezultate din apartamentarea construcției condominiu finalizate sau a locuinței individuale finalizate;
- existența eventualelor ipoteci sau sarcini, caz în care veți solicita lămuriri suplimentare notarului public cu privire la termenul și modalitatea de radiere a acestor sarcini.



6. Prețul și modalitatea de plată

Antecontractul/Contractul de vânzare trebuie să menționeze clar:

- prețul total al imobilului, inclusiv mențiuni privind taxa pe valoarea adăugată datorată de cumpărător, în funcție de tipul de imobil și de prevederile fiscale aplicabile la data livrării bunului;
- suma plătită ca avans la antecontract;
- momentul plății diferenței de preț;
- moneda în care se face plata;
- cursul valutar aplicabil, dacă este cazul.



7.

Drepturile și garanțiile cumpărătorului

În cazul locuințelor noi, cumpărătorii beneficiază de garanții legale:

- 3 ani – garanție pentru bună execuție;
- 10 ani – garanție pentru viciile ascunse ale construcției;
- 2 ani – garanție pentru bunurile și obiectele achiziționate împreună cu locuința.

Aceste garanții protejează cumpărătorul în cazul apariției unor defecte sau probleme ale construcției.



8.

Clauze importante pentru protecția cumpărătorului

Pentru protejarea intereselor cumpărătorului, antecontractul ar trebui să prevadă:

- posibilitatea retragerii din tranzacție dacă banca nu aprobă creditul din motive neimputabile promitentului-cumpărător sau din alte motive neimputabile acestuia (caz fortuit, forța majoră);
- restituirea avansului dacă vânzătorul nu își respectă obligațiile;
- penalități pentru întârzierea predării locuinței de către vânzător, dacă întârzierile sunt imputabile exclusiv vânzătorului;
- descrierea clară a dotărilor și finisajelor locuinței.

9. Costuri și taxe

Pe lângă prețul locuinței pot exista și alte costuri:

- onorariul notarial și TVA pentru serviciile notariale, dacă e cazul;
- obligația vânzătorului persoană fizică de a achita impozitul pe venitul din transferul proprietății imobiliare;
- tariful ANCPI de intabulare în cartea funciară a dreptului de proprietate al cumpărătorului;
- onorariul notarial suplimentar și TVA pentru serviciile notariale, dacă e cazul, precum și tarife ANCPI suplimentare în cazul creditelor ipotecare, pentru constituirea și înscrierea dreptului de ipotecă convențională în cartea funciară sau pentru alte operațiuni juridice necesare finalizării tranzacției.



10. După semnarea contractului

După finalizarea tranzacției este recomandat să:

- vă asigurați că primiți cel puțin un duplicat al contractului de vânzare a locuinței, autentificat de notar;
- verificați înscrierea dreptului dumneavoastră de proprietate în cartea funciară, prin solicitarea extrasului de carte funciară;
- primiți dovada încasării integrale a prețului de către vânzător, în cazul în care plata a fost făcută parțial sau integral, ulterior autentificării contractului;
- înregistrați imobilul la direcția de impozite și taxe locale, în termen de 30 de zile de la data dobândirii;
- anunțați asociația de proprietari cu privire la schimbarea proprietarului sau inițiați demersurile pentru înființarea asociației de proprietari;
- schimbați contractele de utilități pe numele dumneavoastră.

11.

Recomandări pentru cumpărători

- înainte de încheierea contractului de vânzare, asigurați-vă că ați achitat toate obligațiile fiscale datorate bugetului local, pentru a putea obține în timp util certificatul de atestare a îndeplinirii obligațiilor fiscale, care va fi solicitat de către notarul public și pentru cumpărători, conform noilor reglementări fiscale;
- cereți dezvoltatorului să vă pună la dispoziție fișa de informare referitoare la dotarea unității locative înainte de semnarea antecontractului de vânzare;
- solicitați proiectul antecontractului și al contractului înainte de semnare;
- citiți cu atenție toate clauzele;
- adresați întrebări notarului public și vânzătorului dacă aveți nelămuriri;
- luați-vă timpul necesar pentru a analiza toate informațiile;
- nu semnați documente fără să înțelegeți toate clauzele;
- verificați cu atenție dacă, la data recepției apartamentului, sunt efectuate toate finisajele/racordările la rețelele de energie: electricitate, gaze naturale și utilități: apă, canalizare, gunoi menajer.



URBANIS

ASOCIAȚIA DEZVOLTATORILOR
IMOBILIARI DIN ROMÂNIA



ANPC

OTORSTATEA NAȚIONALĂ PENTRU
PROTECȚIA CONSUMATORILOR

Te respectă

**Telefonul
Consumatorilor**
021 9551

<https://anpc.ro>