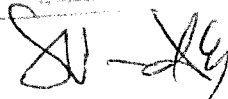


AX

29-07-2019

14206



SC OIKIA IMOBILIARE SRL

Sediul in Bucuresti, Sos.Mihai Bravu nr.7, bl.P37-37A, sc.A, et.1, ap.4,  
Inregistrat la ORC sub nr. J40/12243/13.07.2005  
CIF RO 17775664

**CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI,  
DIRECTIA URBANISM**

Adresa,

Cu privire la elaborarea **Planului Urbanistic Zonal - Sector 2**, aflat in dezbateri publice in etapa elaborare propuneri, aducem in atentia Primariei Municipiului Bucuresti si a elaboratorilor, urmatoarele:

Subsemnatul Fotis Zografos, Administrator al SC OIKIA IMOBILIARE SRL, CUI RO17775664, avand sediul in Bucuresti, Sect 2, Sos Mihai Bravu nr 7, bl P37-37A, sc A, ap 4, In calitate de proprietar al terenurilor din strada Episcop Radu nr. 54 si Episcop Radu nr. 56 in suprafata insumata de 1.200 mp, mentionam:

Conform PUG-MB si Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Bucuresti, aprobat in HCGMB nr. 269/2000 completata cu CHGMB nr. 324/2010, nr. 241/2011, nr.232/2012, nr. 224/2015 si nr. 877/2018 (pentru prelungirea valabilitatii PUG), imobilele descrise mai sus se incadreaza in Unitatea Teritoriala de Referinta – **UTR L1a** – “Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității”.

Conform Plansei de Reglementari Urbanistice Aferente PUZ Sector 2 Bucuresti, PUZ aflat in etapa de avizare a proiectului, terenul deschis mai sus, se afla incadrat in **Zona L - Zona de Locuit** – “Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M/3Er niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)”

Avand in vedere Etapa de Avizare a Planului Urbanistic Zonal – Sector 2, colaborat cu Art. 32, alin.5, Lit.a, Legea 350/2001 - privind “Planul urbanistic zonal in care se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea, clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei”, dar si analizand din punct de vedere urbanistic pozitia terenului, evidentiem urmatoarele caracteristici:

- Terenul rezultat din alipirea celor 2 imobile mai sus-amintite are o suprafata totala de 1.200 mp.
- Terenul rezultat, are o forma geometrica neregulata.
- Terenul, astfel rezultat se învecinează pe 2 laturi (sud și est) cu imobile aparținând Zonei M (conf. PUZ Sector 2, în proces de avizare) - ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI-NEPOLUANTE SI LOCUINTE.
- Terenul este situat in cadrul orașului într-o zona de interes la cca. 50m de Calea Moșilor precum și la cca. 500m de zona Pieței Obor, o zonă cu caracter central și polarizator pentru Sectorul 2, unde se află și Primăria de sector precum și alte echipamente de interes public..
- Terenurile adiacente de pe laturile de sud și est sunt ocupate de clădiri cu regim mare de înălțime (P+8E) având spații comerciale și cu alte destinații, la parter.

Apreciem astfel ca terenul care rezultă din alipirea imobilelor de la nr. 54 și 56 din str. Episcop Radu, permite realizarea de construcții noi care alături de cele existente să ofere posibilitatea dezvoltării unor funcțiuni mixte: locuire și activități complementare acesteia specifice unei zone de reglementare de tip M cu menținerea în același timp a unor indicatori urbanistici (POT, CUT, Rh) care să nu conducă la o încărcare excesivă a zonei și la afectarea altor vecinătăți și funcțiuni..

Vă solicităm așadar să analizați posibilitatea extinderii zonei de reglementare M (Zona Mixtă) astfel încât să fie inclus și terenul rezultat din alipirea imobilelor de la nr. 54, 56 din str. Episcop Radu.

Consideram necesar de asemenea ca frontul stradal care va rezulta, volumetria și gabaritul construcțiilor care vor fi propuse să asigure o relație armonioasă cu toate vecinătățile existente precum și trecerea de la frontul înalt de la Calea Moșilor și nivelurile mai joase din țesutul urban vechi al orașului.

**Prin urmare solicităm includerea terenului mai sus menționat, în zona funcțională Mixtă (UTR M) prin extinderea limitelor acesteia.**

Anexam prezentei:

- 01. Incadrare in zona sc. 1:500
- 02. Incadrare in Plan Urbanistic General PUG – Bucuresti (extras)
- 03. Incadrare in Plan Urbanistic Zonal PUZ – Sector 2 “Etapa Avizare”
- 04. Acte de Proprietate.
- 05. Extrase de Carte Funciara.

Data:

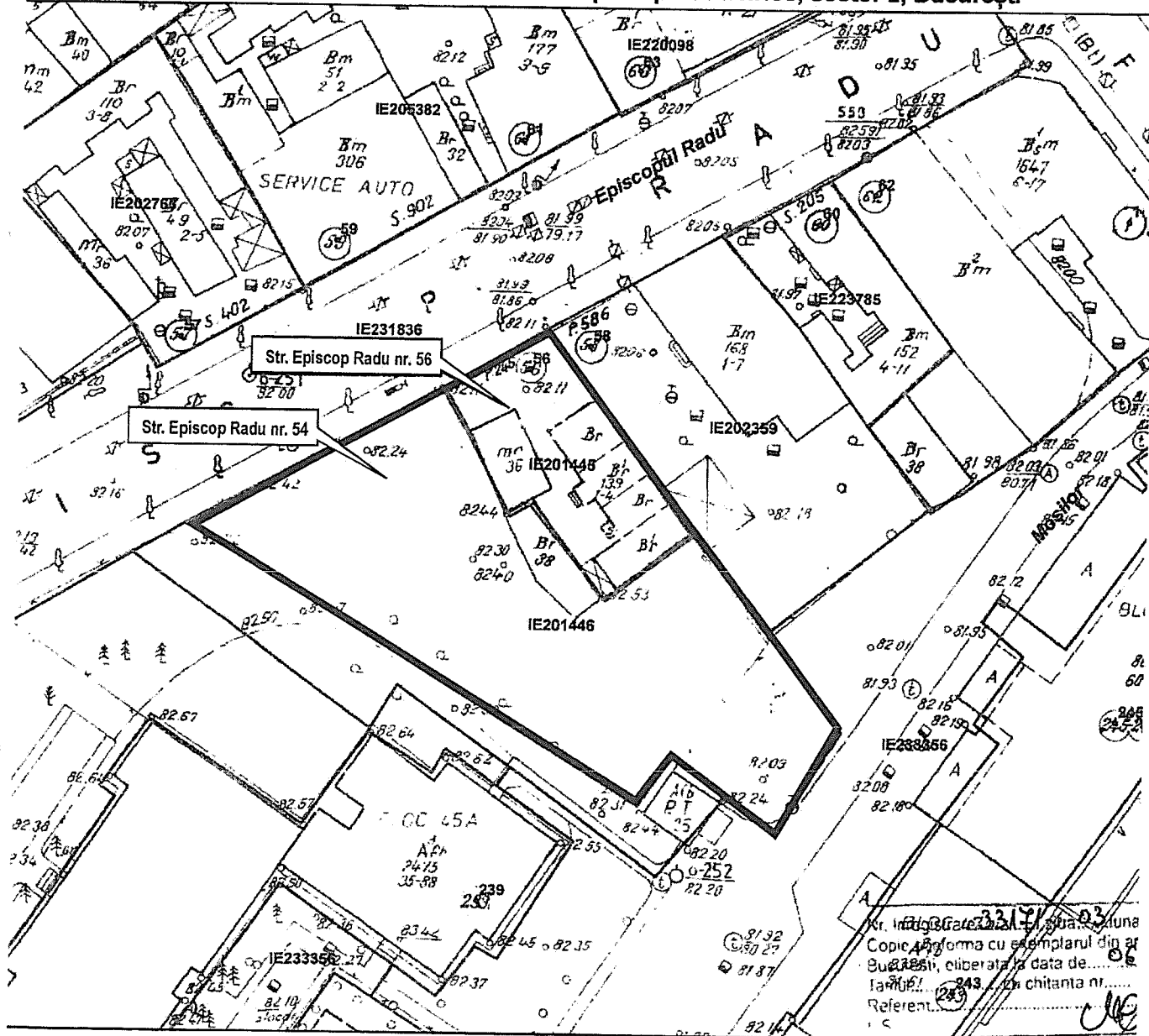
28.11.2019.

Semnatura:



# 01. INCADRARE IN ZONA

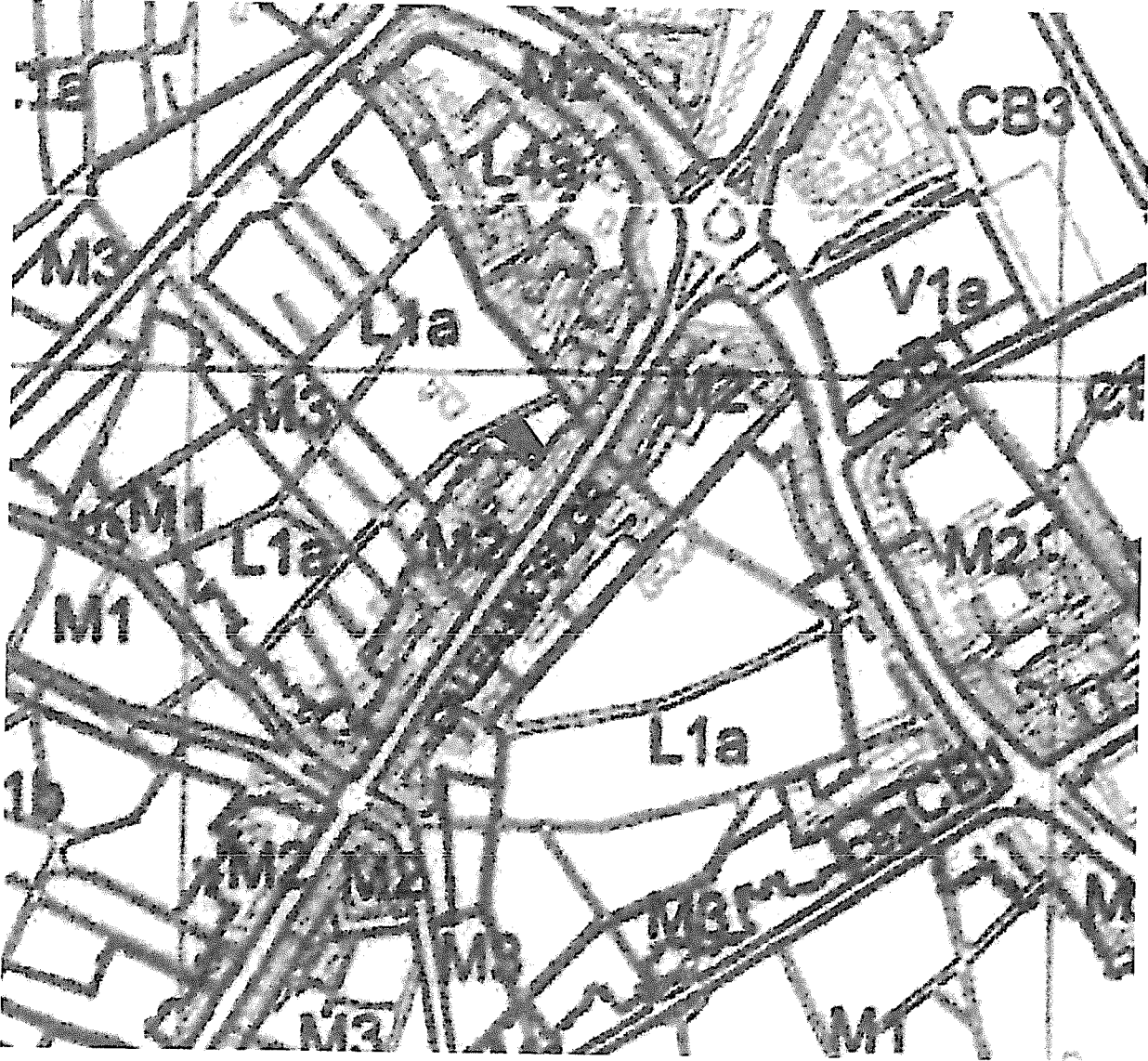
RAL SCARA 1:500 aferent imobilului situat în Str. Episcop Radu nr.56, sector 2, București



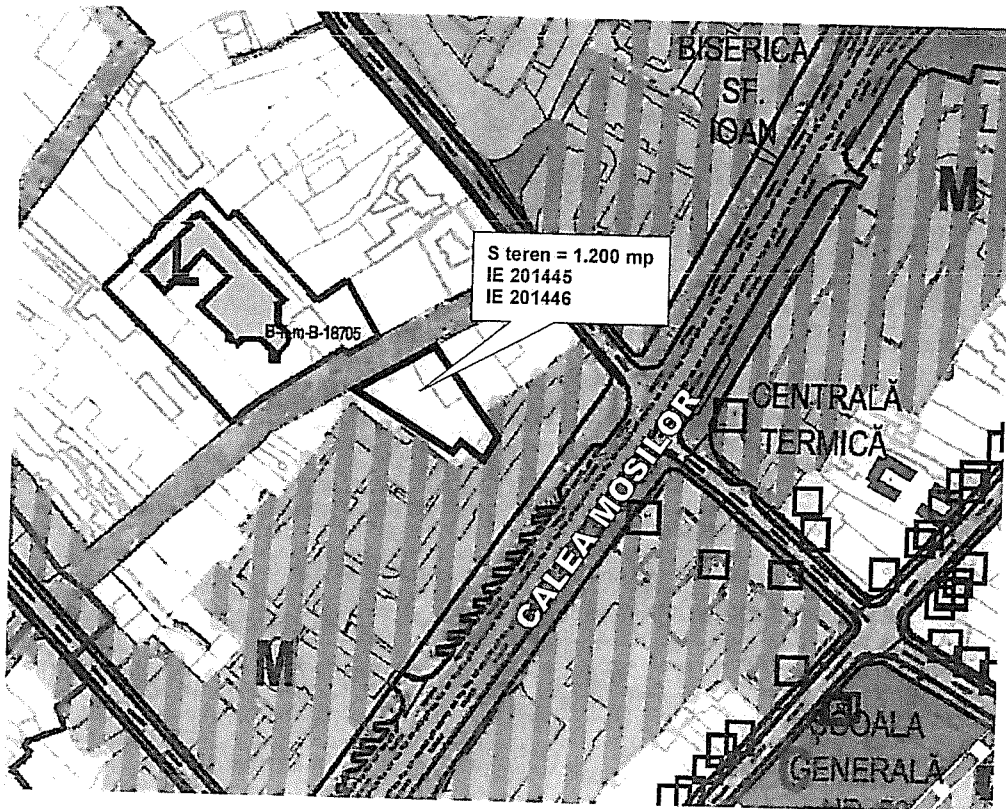
dastrale avizate  
tuse in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

OCPI Bucurest  
Data: 06.06.20  
Intocmit: ing.MI

02. INCADRARE IN P.U.G. - BUCURESTI



### 03. INCADRARE IN P.U.Z. SECTOR 2 "Etapa Avizare"





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 201446 București Sectorul 2

Nr. cerere	79231
Ziua	28
Luna	11
Anul	2019



Cod verificare  
100077016744

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi:2690  
Nr. cadastral vechi:1489

**Adresa:** Loc. București Sectorul 2, Str. Episcop Radu, Nr. 54, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	201446	975	teren in suprafata de 975 mp

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>6627 / 11/02/2015</b>	
Act Notarial nr. 241, din 06/02/2015 emis de NP Nicolae Balas Didina;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) SC OIKIA IMOBILIARE SRL, CIF:17775664

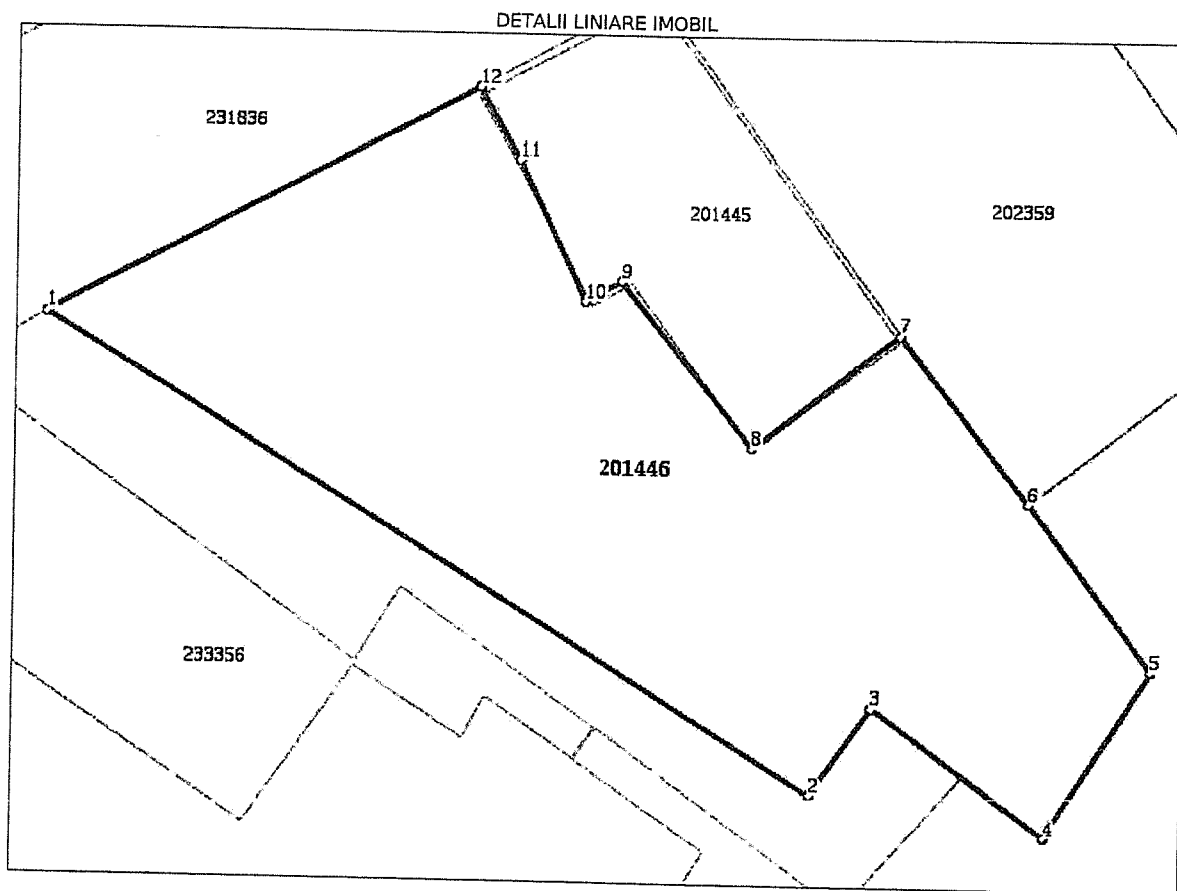
#### C. Partea III. SARCINI .

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

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
201446	975	teren in suprafata de 975 mp

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	-	-	-	-	

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	48.014
2	3	5.632
3	4	11.394
4	5	10.414
5	6	10.999
6	7	11.227



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	9.951
8	9	11.231
9	10	2.219
10	11	8.231
11	12	4.388
12	1	25.948

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**  
28/11/2019, 09:54



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sectorul 2

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 201445 București Sectorul 2

Nr. cerere	79230
Ziua	28
Luna	11
Anul	2019
Cod verificare	
100077016531	

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 35221  
Nr. cadastral vechi: 10296

Adresa: Loc. București Sectorul 2, Str Episcop Radu, Nr. 56, Jud. București

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	201445	Din acte: 235 Masurata: 245	Descriere: teren atribuit in proprietate

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	201445-C1	Loc. București Sectorul 2, Str Episcop Radu, Nr. 56, Jud. București	si constructie compusa din trei camere si dependite su 71,61 mp

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>24720 / 25/04/2016</b> Act Notarial nr. 466, din 22/04/2016 emis de POPESCU IOANA MIRUNA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) OIKIA IMOBILIARE SRL, CIF:17775664	A1, A1.1

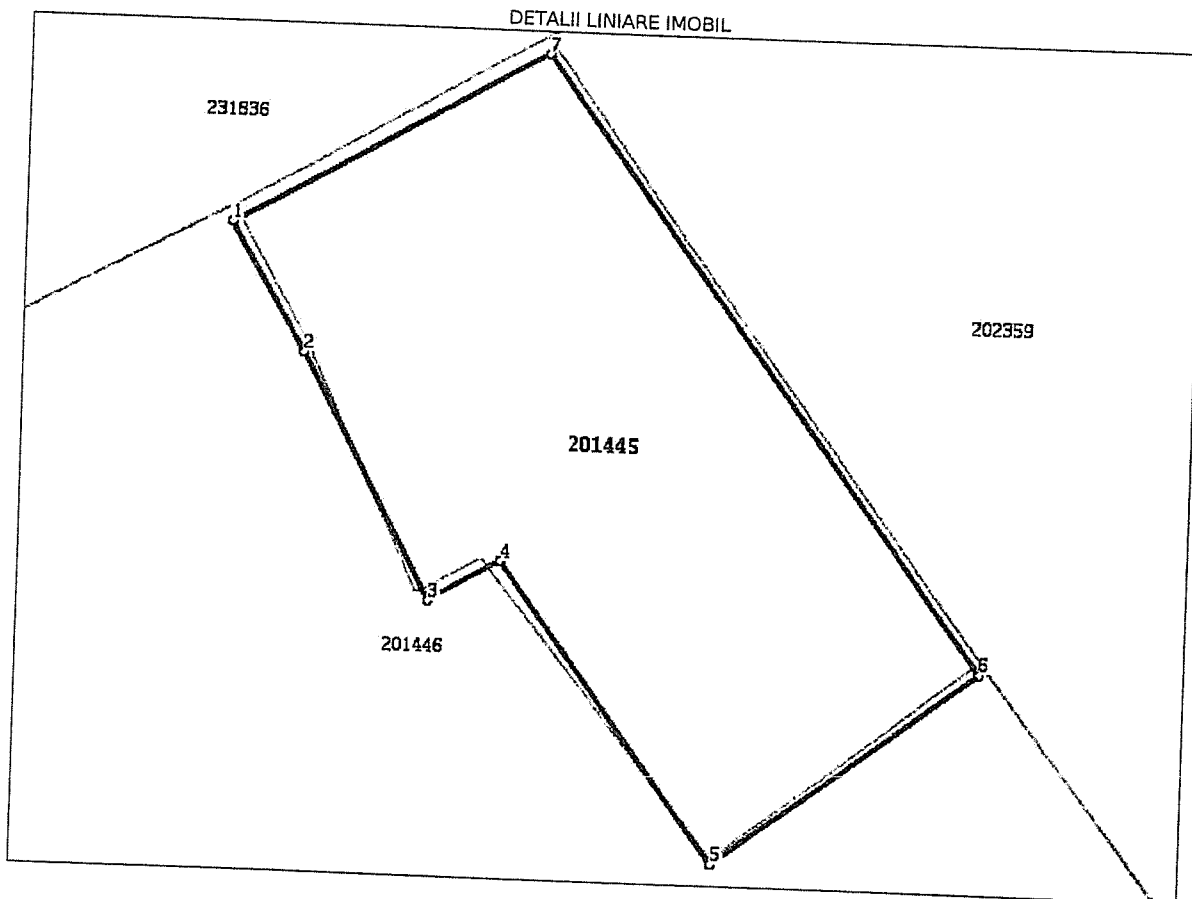
#### C. Partea III. SARCINI .

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

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
201445	Din acte: 235 Masurata: 245	Descriere: teren atribuit in proprietate

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	245	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	201445-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte	si constructie compusa din trei camere si dependite su 71,61 mp

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.401
2	3	8.201
3	4	2.458
4	5	10.944

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	9.757
6	7	22.365
7	1	10.705

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

28/11/2019, 09:54

1  
**DUPLICAT**

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

## CONTRACT DE VÂNZARE



Între subsemnații:

**FOMINO MARIA**, de cetățenie română, necăsătorită (conform declarației personale), domiciliată în [redacted], posesoare a [redacted], eliberată de [redacted] la data de [redacted], cu valabilitate până la data de [redacted], având CNP [redacted], în calitate de **vânzătoare**,

- **OIKIA IMOBILIARE S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în Mun. București, Șos. Mihai Bravu nr.7, bl.P37-37A, sc.A, et.1, ap.4, Sector 2, având număr de ordine la ORCMB J40/12243/13.07.2005 și Cod Unic de Înregistrare 17775664 din data de 13.07.2005, reprezentată de unic asociat și administrator **ZOGRAFOS MICHAÏL FOTIOS**, cetățean grec, cu domiciliul declarat în [redacted], posesor al pașaportului tip [redacted], eliberat de autoritățile elene competente, la data de [redacted], cu valabilitate până la data de [redacted], acționând în conformitate cu Decizia nr.3 din data de 21.04.2016 a Asociatului Unic al Societății Comerciale OIKIA IMOBILIARE S.R.L., în calitate de **cumpărătoare** și

- **OLTEANU DANIEL**, cetățean român, domiciliat în [redacted], posesor al CI seria B [redacted], eliberată de S [redacted] la data de [redacted], cu valabilitate până la data de [redacted], având [redacted], în calitate de **avocat asistent** pentru cumpărătorea **OIKIA IMOBILIARE S.R.L.**,

s-a încheiat prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții:

Eu, **FOMINO MARIA**, vând către **OIKIA IMOBILIARE S.R.L.**, dreptul de proprietate asupra **imobilului** situat în **Mun. București, str. Episcop Radu nr.56, Sector 2**, compus din teren identificat cu numărul cadastral **201445** (număr cadastral vechi 10296), în suprafață de **235 mp**, conform actelor de proprietate (în suprafață de 245 mp, conform documentației cadastrale întocmită de d-nul Anghel Vasile) și construcția edificată pe acesta, identificată cu numărul cadastral **201445-C1**, compusă din trei camere, baie, bucatărie, conform actelor de proprietate (construcție tip vilă P+1 - parter+pod mansardat, în suprafață construită la sol de 98 mp, compusă din holl=18,48 mp, dormitor=15,62 mp, sufragerie=18,48 mp, baie=4,12 mp, bucatărie=8,52 mp, oficiu=2,14 mp, cămară=2,89 mp și vestibul=1,36 mp, în suprafață utilă de 71,61 mp, conform documentației cadastrale întocmită de d-nul Anghel Vasile), imobil înscris în **CF nr.201445** (nr. CF vechi 35221) a loc. București, sector 2 cu Încheierea nr.342/20.01.2003, pronunțată de Biroul de Carte Funciară din cadrul Judecătoriei Sector 2 - București.

Concomitent cu vânzarea, cumpărătorea preia, în calitate de dobânditoare a proprietății toate actele de proprietate, precum și contractele de servicii (energie electrică, apă curentă și canalizare) privind imobilul în cauză, încheiate de vânzătoare, cu obligația cumpărătoarei de a reînnoi contractele cu furnizorii de servicii.

Eu, **FOMINO MARIA**, în calitate de vânzătoare, garantez și declar pe proprie răspundere, cunoscând prevederile art.326 Cod Penal cu privire la falsul în declarații și dispozițiile art.244 Cod penal privind înșelăciunea, că am dobândit imobilul descris mai sus, ca bun propriu, prin donație de la tatăl meu Piatkovski Ferdinand Stanislav Nicolae, conform

Fomino Maria  
S.S. Fomino Maria

Zografos Michail Fotios  
S.S. Zografos Michail Fotios  
L.S. OIKIA IMOBILIARE S.R.L.

Contractului de donație autentificat sub nr.6604/28.04.1990, de Notariatul de Stat Sector 2 - București și transcris sub nr.1707/28.04.1990, de același notariat. -----

Imobilul descris mai sus, ce face obiectul prezentului contract de vânzare, nu a fost scos din circuitul civil prin vreun act normativ de trecere în proprietatea statului, este liber de orice sarcini, ipoteci și servituți, astfel cum rezultă și din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.23312, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 2 - București la data de 19.04.2016. -----

**Eu, vânzătoarea, garantez pe cumpărătoare împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale, conform art.1695 Cod Civil, precum și oricăror vicii ascunse, conform art.1707 Cod civil pentru terenul ce face obiectul prezentului contract de vânzare.** -----

**Eu, FOMINO MARIA, în calitate de vânzătoare, aduc la cunoștința cumpărătoarei OIKIA IMOBILIARE S.R.L., reprezentată de ZOGRAFOS MICHAIL FOTIOS, următoarele vicii ale construcției: aceasta este improprie locuirii sau utilizării/folosirii în orice mod, datorită vechimii construcției (construcția este edificată în anul 1927), datorită degradării structurii de rezistență și finisajelor, pentru a putea fi folosită în scop de locuință sau alte scopuri, necesită reconsolidarea generală, atât a structurii de rezistență, cât și a finisajelor.** -----

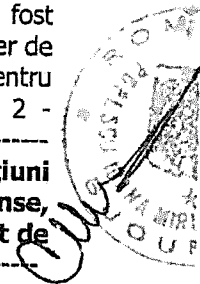
**Subscrisa OIKIA IMOBILIARE S.R.L., prin unic asociat și administrator ZOGRAFOS MICHAIL FOTIOS, declar că am luat la cunoștință de viciile construcției, de faptul că aceasta este într-un stadiu avansat de degradare și sunt de acord să dobândesc în aceste condiții, înțelegând că viciile care mi-au fost aduse la cunoștință nu mai sunt vicii ascunse și ca urmare nu mai pot atrage garanția pentru vicii, conform art.1707 Cod Civil.** -----

**Eu, ZOGRAFOS MICHAIL FOTIOS, în calitate de reprezentant al cumpărătoarei OIKIA IMOBILIARE S.R.L., declar pe proprie răspundere că am vizionat personal imobilul ce face obiectul prezentului contract, am luat cunoștință de modul de dobândire a dreptului de proprietate de către vânzătoare, așa cum reiese din Contractul de donație autentificat sub nr.6604/28.04.1990, de Notariatul de Stat Sector 2 - București și transcris sub nr.1707/28.04.1990, de același notariat, de situația juridică a imobilului astfel cum reiese din actele originale prezentate de către vânzătoare, precum și din conținutul documentației cadastrale întocmită de d-nul Anghel Vasile și extrasului de carte funciară pentru autentificare menționat mai sus și sunt de acord să contractez în aceste condiții, fără a o exonera însă pe aceasta de garanția împotriva oricăror vicii și evicțiuni, prevăzute de art.1695 și art.1707 din Codul Civil pentru terenul ce face obiectul prezentului înscris și fără a o exonera însă pe aceasta de garanția împotriva evicțiunii, prevăzută de art.1695 din Codul Civil pentru construcția ce face obiectul prezentului înscris.** -----

**Eu, FOMINO MARIA, în calitate de vânzătoare, garantez și declar pe proprie răspundere, cunoscând prevederile art.326 Cod Penal cu privire la falsul în declarații și dispozițiile art.244 Cod penal privind înșelăciunea, că imobilul ce face obiectul prezentului contract se află în proprietatea mea exclusivă, este liber de orice sarcini, ipoteci și servituți, nu face obiectul niciunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești civile sau penale, nu a fost naționalizat sau expropriat, nu se află pe lista imobilelor expertizate tehnic și/sau nu este încadrat în nicio clasă de risc seismic sau categorii de urgențe, nu este inclus într-o zonă de protecție a unui sit arheologic, nu este inclus pe lista monumentelor istorice, nu face obiectul vreunui drept de preempțiune legal sau convențional, se află în circuitul civil, nu este afectat de vreo clauză de inalienabilitate legală sau convențională, nu este supus niciunei forme de executare silită, nu există cereri, notificări, somații sau orice astfel de proceduri inițiate în baza Legii nr.10/2001, a Legii nr.18/1991 sau a Legii nr.247/2005, nu există contracte de închiriere, comodat, uzufruct, uz, asociere în participațiune sau alte convenții în baza cărora terțe persoane să reclame vreun drept asupra imobilului, nu constituie aport la capitalul**

Fomino Maria  
S.S. Fomino Maria

Zografos Michail Fotios  
S.S. Zografos Michail Fotios  
L.S. OIKIA IMOBILIARE S.R.L.



social al vreunei societăți comerciale și de asemenea declarăm că nu am încheiat antecontracte sau promisiuni de a contracta, nici înscrisuri sub semnătură privată cu terții, având ca obiect imobilul ce face obiectul prezentului contract, iar în caz contrar, înțelegând să răspund atât civil cât și penal. -----

Eu, **FOMINO MARIA**, în calitate de vânzătoare, garantez și declar pe proprie răspundere, cunoscând prevederile art.326 Cod Penal cu privire la falsul în declarații și dispozițiile art.244 Cod penal privind înșelăciunea, următoarele: -----

- la momentul încheierii prezentului contract de vânzare, **nu sunt căsătorită**; -----
- impozitele și taxele aferente imobilului descris mai sus sunt achitate la zi astfel cum rezultă și din Certificatul de atestare fiscală nr.85701, eliberat la data de 20.04.2016, de către Direcția Venituri Buget Local Sector 2 - București; -----
- imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare nu este racordat la rețeaua de gaze naturale; -----
- ultima factură privind furnizarea energiei electrice pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract, este Factura seria 6MF nr.03213245 din data de 26.03.2016 care a fost achitată integral de către mine, vânzătoarea, anterior încheierii prezentului contract; -----
- ultima factură privind furnizarea serviciilor de apă curentă și canalizare pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract, este Factura nr.ANB160152648 din data de 10.03.2016 care a fost achitată integral de către mine, vânzătoarea, anterior încheierii prezentului contract; -----
- pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract, sunt achitate la zi debitele către furnizorii de utilități (apă, canal, gunoi, electricitate, etc.), iar în cazul în care se dovedește că au existat restanțe către furnizorii de utilități, eu, vânzătoarea, mă oblig să achit integral contravaloarea acestora. -----

Noi, părțile contractante, personal și prin reprezentant, declarăm că ne-au fost aduse la cunoștință de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare. -----

Eu, **FOMINO MARIA**, în calitate de vânzătoare, declar că am pus la dispoziție cumpărătoarei **OIKIA IMOBILIARE S.R.L.** prin reprezentant **ZOGRAFOS MICHAIL FOTIOS**, Certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr.8685 din data de 31.03.2016, certificat întocmit de Auditor energetic Rusu Gh. Constantin, imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare fiind încadrat în clasa energetică E, iar eu, **ZOGRAFOS MICHAIL FOTIOS**, în calitate de reprezentant al cumpărătoarei **OIKIA IMOBILIARE S.R.L.**, declar că am primit acest certificat și am luat cunoștință despre conținutul acestuia. -----

Eu, **FOMINO MARIA**, în calitate de vânzătoare, declar pe proprie răspundere, cunoscând prevederile art.326 Cod Penal cu privire la falsul în declarații și dispozițiile art.244 Cod penal privind înșelăciunea, că pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract, nu am încheiat un contract de asigurare obligatorie și nu dețin o poliță de asigurare împotriva dezastrelor (PAD), iar eu, **ZOGRAFOS MICHAIL FOTIOS**, în calitate de reprezentant al cumpărătoarei **OIKIA IMOBILIARE S.R.L.**, declar că am luat cunoștință de obligația legală ce revine societății cumpărătoare de a încheia în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare începând de astăzi data autentificării prezentului contract, o poliță de asigurare împotriva dezastrelor (PAD) pentru imobilul descris mai sus, fiind de acord să contractez în aceste condiții. -----

**Transmisiunea proprietății, cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei și a folosinței, are loc astăzi, data autentificării prezentului contract, fără nici o altă formalitate.** -----

Eu, **ZOGRAFOS MICHAIL FOTIOS**, în calitate de reprezentant al cumpărătoarei **OIKIA IMOBILIARE S.R.L.**, mă oblig să permit vânzătoarei accesul în imobilul descris mai

Fomino Maria  
S.S. Fomino Maria

Zografos Michail Fotios  
S.S. Zografos Michail Fotios  
L.S. OIKIA IMOBILIARE S.R.L.

sus până la data de 30.06.2016, în vederea eliberării acestuia de către toate bunurile mobile aparținând vânzătoarei. -----

Prețul ferm și total al acestei vânzări, stabilit de comun acord, este de [REDACTED] (șasesutenouămișasesutedouăzecilei), preț pe care eu, vânzătoarea, declar că l-am primit integral de la cumpărătoarea **OIKIA IMOBILIARE S.R.L.**, astăzi, data de 22.04.2016, anterior autentificării prezentului înscris, prin virament bancar din contul cu cod IBAN RO82BACX0000001109082000 deschis pe numele cumpărătoarei OIKIA IMOBILIARE S.R.L. la UniCredit Bank S.A., în contul cu cod IBAN RO66BACX0000001285457000 deschis pe numele vânzătoarei Fomino Maria la UniCredit Bank S.A.; această declarație constituie chitanță liberatorie pentru executarea obligației de plată a sumei menționate mai sus, cumpărătoarea OIKIA IMOBILIARE S.R.L. executându-și integral obligația de plată a acestei sume. -----

Subscrisa **OIKIA IMOBILIARE S.R.L.**, prin unic asociat și administrator **ZOGRAFOS MICHAEL FOTIOS**, cumpăr de la **FOMINO MARIA**, dreptul de proprietate asupra imobilului situat în **Mun. București, str. Episcop Radu nr.56, Sector 2**, compus din teren identificat cu numărul cadastral **201445** (număr cadastral vechi 10296), în suprafață de **235 mp**, conform actelor de proprietate (în suprafață de 245 mp, conform documentației cadastrale întocmită de d-nul Anghel Vasile) și construcția edificată pe acesta, identificată cu numărul cadastral **201445-C1**, compusă din trei camere, baie, bucătărie, conform actelor de proprietate (construcție tip vilă P+1 - parter+pod mansardat, în suprafață construită la sol de 98 mp, compusă din holl=18,48 mp, dormitor=15,62 mp, sufragerie=18,48 mp, baie=4,12 mp, bucătărie=8,52 mp, oficiu=2,14 mp, cămară=2,89 mp și vestibul=1,36 mp, în suprafață utilă de 71,61 mp, conform documentației cadastrale întocmită de d-nul Anghel Vasile), imobil înscris în **CF nr.201445** (nr. CF vechi 35221) a loc. București, sector 2, pentru care am plătit prețul de [REDACTED] RON (șasesutenouămișasesutedouăzecilei), în condițiile mai sus menționate și ne declarăm întru totul de acord cu conținutul prezentului contract. -----

Noi, **FOMINO MARIA**, în calitate de vânzătoare și **ZOGRAFOS MICHAEL FOTIOS**, în calitate de reprezentant al cumpărătoarei **OIKIA IMOBILIARE S.R.L.**, declarăm că ne-au fost aduse la cunoștință de către notarul public instrumentator prevederile art.29 din Legea nr.350/2001, iar eu, **ZOGRAFOS MICHAEL FOTIOS**, în calitate de reprezentant al cumpărătoarei **OIKIA IMOBILIARE S.R.L.**, cunosc faptul că vânzătoarea nu posedă un certificat de urbanism pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare și declar în mod expres că sunt de acord să închei prezentul contract de vânzare în lipsa certificatului de urbanism, asumându-mi toate consecințele și riscurile rezultate din neprezentarea de către vânzătoare a certificatului de urbanism. -----

Subsemnata **FOMINO MARIA**, în calitate de vânzătoare, declar că mi-au fost aduse la cunoștință de către notarul public instrumentator prevederile art.111 din Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, privind plata impozitului pentru venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal. -----

Noi, părțile contractante, personal și prin reprezentant, cunoscând prevederile art.1660-1665 Cod Civil precum și prevederile art.326 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, declarăm pe proprie răspundere că prețul stipulat în prezentul contract reprezintă prețul real și serios al vânzării, ni s-au adus la cunoștință de către notarul public instrumentator consecințele civile și penale, referitoare la sancțiunile nedeclarării prețului real al vânzării, precum și prevederile Legii nr.241/2005 privind prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, cunoaștem obligațiile ce ne revin conform prevederilor Codului Fiscal și a normelor de aplicare ale acestuia, precum și sancțiunile referitoare la omisiunea în tot sau în parte a evidențierii în actele contabile ori în alte documente cerute

Fomino Maria  
S.S. Fomino Maria

Zografos Michail Fotios  
S.S. Zografos Michail Fotios  
L.S. OIKIA IMOBILIARE S.R.L.



de lege a veniturilor realizate, prețul stabilit prin prezentul contract incluzând toate taxele directe și indirecte în sarcina vânzătoarei. -----

Totodată, noi, părțile contractante, personal și prin reprezentant, declarăm că am luat cunoștință de prevederile Legii nr.70/2015, referitoare la încasările și plățile în numerar. -----

Noi, părțile contractante, personal și prin reprezentant, declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr.656/2002 cu modificările și completările ulterioare pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării actelor de terorism. -----

Noi, părțile contractante, personal și prin reprezentant, declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile Codului fiscal referitoare la obligativitatea depunerii declarațiilor fiscale cu privire la imobilul ce face obiectul prezentului contract, în termen de 30 (treizeci) zile de la data autentificării prezentului contract. -----

Eu, **ZOGRAFOS MICHAIL FOTIOS**, în calitate de reprezentant al cumpărătoarei **OIKIA IMOBILIARE S.R.L.**, mă oblig ca în termen de 30 (treizeci) zile începând de astăzi data autentificării prezentului contract să depun declarația fiscală cu privire la imobilul ce face obiectul prezentului contract la compartimentul de specialitate al autorităților administrației publice locale în a căror rază se află imobilul, în vederea înregistrării imobilului în evidențele fiscale, în caz contrar asumându-mi toate riscurile și consecințele ce ar putea rezulta din starea mea de pasivitate. -----

Subsemnata **FOMINO MARIA**, în calitate de vânzătoare, mă declar în mod expres de acord cu radierea dreptului meu de proprietate și intabularea definitivă a dreptului de proprietate în favoarea cumpărătoarei, în cartea funciară a imobilului ce face obiectul prezentului contract. -----

Conform art.35 alin.1 din Legea nr.7/1996 notarul public care a întocmit un act prin care se transmite, se modifică, se constituie sau se stinge un drept real imobiliar este obligat să ceară, din oficiu, înscrierea în cartea funciară. În acest scop, notarul public va trimite cererea de înscriere a actului respectiv, în ziua întocmirii lui sau cel mai târziu în următoarea zi lucrătoare, la biroul teritorial în a cărui rază de activitate se află imobilul, iar noi părțile contractante mandatăm notarul public, prin persoanele desemnate de acesta, să efectueze formalitățile necesare intabulării prezentului contract de vânzare în cartea funciară. -----

Eu, **ZOGRAFOS MICHAIL FOTIOS**, în calitate de reprezentant al cumpărătoarei **OIKIA IMOBILIARE S.R.L.**, mă oblig în mod expres să mă prezint la sediul acestui birou notarial, în termen de maxim 30 (treizeci) de zile de la data autentificării prezentului contract, în vederea ridicării încheierii de intabulare și extrasului de carte funciară care atestă efectuarea formalităților de publicitate imobiliară în conformitate cu prezentul contract, respectiv înscrierea societății cumpărătoare **OIKIA IMOBILIARE S.R.L.** ca proprietar tabular. -

Exclusiv în vederea taxării, imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare a fost evaluat la suma de **190.022 EUR** (unasutănouăzecimiiidouăzecișidoieuro), echivalentul a 851.090 RON (optsutecincizecișunumiinouăzecilei), la cursul valutar BNR de 1 EUR=4,4789 lei, de astăzi, data autentificării prezentului contract, valoare rezultată din Ghidul privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare în mun. București 2016 întocmit pentru Camera Notarilor Publici București. -----

Impozitul pe venitul din transferul proprietății imobiliare se achită de către vânzătoare, iar taxa de publicitate imobiliară și onorariul notarial se achită de către cumpărătoare. -----

Subsemnata **FOMINO MARIA**, în calitate de vânzătoare, declar că mi-au fost aduse la cunoștință de către notarul public instrumentator prevederile art.30 alin.1) din Legea nr.17/2001 privind asistența socială a persoanelor vârstnice conform căruia "Autoritatea tutelară sau, după caz, consilierii juridici angajați ai consiliului local în a cărui rază teritorială domiciliază persoana vârstnică au obligația de a acorda, la solicitarea acesteia, consiliere

Fomino Maria  
S.S. Fomino Maria

Zografos Michail Fotios  
S.S. Zografos Michail Fotios  
L.S. OIKIA IMOBILIARE S.R.L.

gratuită în vederea încheierii actelor juridice de vânzare-cumpărare, donație sau împrumuturi cu garanții imobiliare care au drept obiect bunurile mobile sau imobile ale persoanei vârstnice respective" și declar pe proprie răspundere că nu am solicitat și nu doresc să fiu asistată la încheierea prezentului contract de vânzare. -----

Subscrisa **Societatea OIKIA IMOBILIARE S.R.L.**, prin reprezentant, declară și garantează următoarele: -----

- este înființată și își desfășoară activitatea în conformitate cu legile în vigoare și are capacitatea juridică deplină de a se obliga prin prezentul contract de vânzare, a obținut toate aprobările necesare perfectării valabile a prezentului contract de vânzare, iar persoana care semnează prezentul contract de vânzare, are deplină capacitate și autoritate să reprezinte societatea în mod legal și valabil; -----

- nu au fost inițiate proceduri judiciare, extrajudiciare sau administrative, inclusiv nu s-au înființat popririi, împotriva sa sau a proprietății sale și, după cunoștința sa, nici nu este amenințată cu începerea unor astfel de proceduri care ar fi de natură a influența negativ în mod semnificativ afacerile sale, situația sa financiară sau juridică; -----

- nu s-a înaintat nicio cerere, nu s-a adoptat nicio hotărâre și nu s-a declanșat nicio procedură de insolvență, faliment sau reorganizare judiciară, nu s-a emis nicio notificare prin care să fie convocată o adunare generală cu scopul adoptării unei astfel de hotărâri sau unei hotărâri privind schimbarea sau încetarea activității societății sau unei părți importante a acesteia, iar societatea nu este pe punctul de a lua o astfel de decizie; -----

- nu este insolubilă, este capabilă să își plătească datoriile la scadență și nu a început rescadențarea vreunei datorii și nici nu este în negocieri cu creditorii în acest sens; --

- nu înregistrează datorii scadente și neachitate, față de terțe părți, persoane fizice sau juridice; -----

- semnarea prezentului contract de vânzare nu încalcă sau nu intră în conflict cu dispozițiile legale sau statutare sau cu obligații asumate de societatea vânzătoare prin acte încheiate cu terții. -----

În conformitate cu prevederile Legii nr.677/2001 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, noi, părțile, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea lor, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele noastre personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege la cererea acestora. -----

La baza autentificării prezentului contract au stat următoarele acte: Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.23312, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 2 - București la data de 19.04.2016; Certificatul de atestare fiscală nr.85701, eliberat la data de 20.04.2016, de către Direcția Venituri Buget Local Sector 2 - București; Certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr.8685 din data de 31.03.2016, certificat întocmit de Auditor energetic Rusu Gh. Constantin; Factura seria 6MF nr.03213245 din data de 26.03.2016, emisă de ENEL Energie Muntenia S.A.; Factura nr.ANB160152648 din data de 10.03.2016, emisă de APA NOVA București; Încheierea nr.342/20.01.2003, pronunțată de Biroul de Carte Funciară din cadrul Judecătorei Sector 2 - București; documentația cadastrală întocmită de d-nul Anghel Vasile; Contractul de donație autentificat sub nr.6604/28.04.1990, de Notariatul de Stat Sector 2 - București și transcris sub nr.1707/28.04.1990, de același notariat; certificatul de înregistrare seria B nr.0574925, emis la data de 15.07.2005, de ORCMB cu privire la societatea cumpărătoare; certificatul constatator nr.188284, emis la data de 21.04.2016, de către ORCMB cu privire la societatea cumpărătoare; actul constitutiv din data de 09.06.2009 al societății cumpărătoare OIKIA IMOBILIARE S.R.L.; Decizia nr.3 din data de 21.04.2016 a Asociației Unice al Societății Comerciale OIKIA IMOBILIARE S.R.L.; Împuternicirea avocațială seria B nr.2834804/2016; Autorizația nr.1524/11.03.1999, eliberată de Ministerul Justiției; certificatul de căsătorie seria CB nr.252045, emis la data de 08.01.2000, de către Primăria Sectorului 1 - București; Adresa

Fomino Marla  
S.S. Fomino Maria

Zografos Michail Fotios  
S.S. Zografos Michail Fotios  
L.S. OIKIA IMOBILIARE S.R.L.



nr.5150/N/2003, emisă la data de 23.12.2003, de Ministerul Justiției; cardul de identitate pentru avocat nr.4000-410-018-070, emis de Uniunea Națională a Barourilor din România, cu valabilitate până la data de 30.11.2018; actele de identitate. -----

Subsemnata **FOMINO MARIA**, în calitate de vânzătoare și **OLTEANU DANIEL**, în calitate de avocat asistent al cumpărătoarei **OIKIA IMOBILIARE S.R.L.**, declarăm pe proprie răspundere că, înainte de semnarea prezentului contract de vânzare, am citit în întregime cuprinsul acestuia, am înțeles conținutul și consecințele juridice ale acestuia, am constatat că el corespunde întru totul voinței și condițiilor stabilite de părțile semnatare, ca urmare a cererii acestora, au fost înțelese toate clauzele stipulate, care au fost negociate, convenite și acceptate în mod expres de către părțile contractante, astfel că, în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință a părților din acest contract, sau din declarații false privind prezentul contract de vânzare, părțile nu au niciun fel de pretenții, de nicio natură, inclusiv patrimonială, față de notarul public ce a efectuat autentificarea actului, drept pentru care semnăm mai jos. -----

Subsemnatul **ZOGRAFOS MICHAÏL FOTIOS**, în calitate de reprezentant al cumpărătoarei **OIKIA IMOBILIARE S.R.L.**, declar că mi s-a citit și tradus de către traducătorul autorizat în întregime prezentul înscris, am înțeles conținutul și consecințele juridice ale acestuia, am constatat că el corespunde întru totul voinței și condițiilor stabilite de noi, părțile semnatare, ca urmare a cererii noastre, am înțeles toate clauzele stipulate, care au fost negociate, convenite și acceptate în mod expres de către noi, părțile contractante, astfel că, în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință a noastră, a părților din acest act, sau din declarații false privind prezentul contract de vânzare, nu am niciun fel de pretenții, de nicio natură, inclusiv patrimonială, față de notarul public ce a efectuat autentificarea actului, drept pentru care semnez mai jos. -----

Tehnoredactat într-un singur exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și cinci duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, trei duplicate au fost eliberate părților și un duplicat pentru B.C.P.I. Sector 2 - București. -----

#### **VÂNZĂTOARE:**

Mențiune olografă: Am citit actul,  
am înțeles conținutul și efectele juridice.  
Fomino Maria  
S.S. Fomino Maria

#### **CUMPĂRĂTOARE:**

OIKIA IMOBILIARE S.R.L.  
prin unic asociat și administrator  
Zografos Michail Fotios  
S.S. Zografos Michail Fotios  
L.S. OIKIA IMOBILIARE S.R.L.

#### **AVOCAT ASISTENT:**

Olteanu Daniel  
S.S. Olteanu Daniel

#### **TRADUCĂTOR AUTORIZAT:**

Mențiune olografă: Am tradus actul, iar reprezentantul societății cumpărătoare a declarat că i-a înțeles conținutul și efectele juridice.

Hristodoulakis Zanfir Dana Cristiana  
L.S. și S.S. Hristodoulakis Zanfir Dana Cristiana



**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.466**  
**Anul 2016, luna APRILIE, ziua 22**

Eu, **POPESCU IOANA-MIRUNA**, notar public, la solicitarea expresă a părților, în vederea luării consimțământului tuturor părților, m-am deplasat la sediul UniCredit Bank S.A. - Sucursala Traian, situat la adresa din Mun. București, str. Traian nr.248, Sector 2, unde am găsit prezenți pe:

- **FOMINO MARIA**, de cetățenie română, domiciliată în [REDACTED]

[REDACTED] cu valabilitate până la data de **22.07.2016**, având CNP [REDACTED], în nume propriu, care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar și

- **ZOGRAFOS MICHAÏL FOTIOS**, cetățean grec, cu domiciliul declarat în [REDACTED]

[REDACTED] identificat cu pașaportul [REDACTED] autoritățile elene competente, la data de [REDACTED], cu valabilitate până la data de [REDACTED], în calitate de unic asociat și administrator al **OIKIA IMOBILIARE S.R.L.** care, după ce i s-a citit și tradus actul de către traducătorul autorizat, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

Consimțământul cetățeanului străin s-a luat în limba greacă, prin intermediul d-nei **HRISTODOULAKIS ZANFIR DANA CRISTIANA**, de [REDACTED] identificată cu [REDACTED] cu valabilitate până la [REDACTED] conform Autorizației nr.1524/11.03.1999, eliberată de Ministerul Justiției.

Semnarea și autentificarea contractului de vânzare a avut loc în prezența d-nului **OLTEANU DANIEL**, cetățean român, domiciliat [REDACTED], [REDACTED] ap.26, Sector 3, identificat cu CI seria RT nr.868540, eliberată de S.P. [REDACTED] Sector 3 la data de **22.12.2011**, cu valabilitate până la data de **13.12.2021** și cu cardul de identitate pentru avocat nr.4000-410-018-070, emis de Uniunea Națională a Barourilor din România, cu valabilitate până la data de 30.11.2018, având CNP 1651218400144, în calitate de avocat asistent al societății cumpărătoare **OIKIA IMOBILIARE S.R.L.**, care a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar în această calitate.

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

S-a perceput onorariul în sumă de 6.200 lei + TVA (1.240 lei) achitat cu OP/2016.



S-a perceput impozitul datorat pentru venitul din transferul proprietății imobiliare de vânzătoarea Fomino Maria în sumă de 8.096 lei cu bon fiscal nr.9937/2016, calculat la valoarea de 609.620 lei.


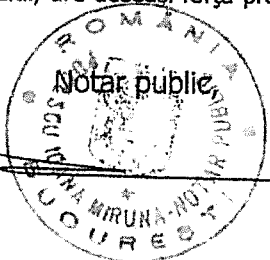
S-a perceput taxa de publicitate imobiliară în sumă de 4.255,45 lei, cu chitanța nr.0732413/2016, calculată la valoarea de 851.090 lei.

S-a perceput tariful de verificare în R.N.N.R.M. de 15 lei + TVA (3,00 lei) cu bon fiscal nr.9938/2016.

**NOTAR PUBLIC,**  
**S.S. POPESCU IOANA-MIRUNA**

*Redactat: R.I.*

Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare, de **POPESCU IOANA-MIRUNA**, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.



PAGINA  
NEUTILIZATĂ

PAGINA  
NEUTILIZATĂ

PAGINA  
NEUTILIZATĂ

**DUPLICAT**

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris :

## **CONTRACT DE VÂNZARE**

Între subsemnații:

**GAGHES VASILE-ADRIAN**, CNP [redacted] cetățean român, domiciliat în municipiul București, bulevardul [redacted] numărul [redacted] bloc [redacted] scara [redacted] etaj [redacted] apartament [redacted] Sector [redacted] identificată cu CI seria [redacted] numărul [redacted] emisă de Secția [redacted] Poliție la data de [redacted] și -----

**GAGHES MARINELA**, CNP [redacted] cetățean român, domiciliată în municipiul București, bulevardul [redacted] numărul [redacted] bloc [redacted] scara [redacted] etaj [redacted] apartament [redacted] Sector [redacted] identificată cu [redacted] seria [redacted] numărul [redacted], emisă de SPCEP [redacted] la data de [redacted] soți, căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității de bunuri, în calitate de **VANZĂTORI** pe de o parte și -----

**Societatea OIKIA IMOBILIARE S.R.L.**, persoană juridică de naționalitate română, cu sediul social în municipiul București, șoseaua Mihai Bravu nr. 7, bloc P37-37A, scara A, etaj 1, Ap. 4, sector 2, având numărul de ordine în Registrul Comerțului J40/12243/13.07.2005, codul unic de înregistrare 17775664 din data de 13.07.2005, certificat de înregistrare seria B numărul 0574925 eliberat la data de 15.07.2005, reprezentată de **ZOGRAFOS MICHAIL FOTIOS**, cetățean grec, domiciliat în [redacted] strada [redacted] și reședința în România, Județul [redacted], sat [redacted], strada [redacted] identificat cu pașaport numărul [redacted] emis de autoritățile din [redacted] la data de [redacted] având funcția de administrator, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte, -----

*a intervenit prezentul  
CONTRACT DE VÂNZARE  
în următoarele condiții:*

Noi, **GAGHES VASILE și GAGHES MARINELA**, transmitem prin vânzare, liber de sarcini și fără nici un litigiu, **Societății OIKIA IMOBILIARE S.R.L.**, reprezentată de domnul **ZOGRAFOS MICHAIL FOTIOS**, dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață totală de **975,00 mp.**, situat în intravilanul municipiului București, strada Episcop Radu numărul 54, Sector 2, liber de construcții, identificat cadastral cu numărul 201446 (număr cadastral vechi 1489), intabulat în cartea funciară numărul 201446 (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 2690) a localității București, Sector 2.-

Imobilul astfel descris, a fost identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului ce face parte integrantă din prezentul înscris și constituie anexă a acestuia.-----

Noi, vânzătorii, declar că am dobândit terenul, ca bun comun, în timpul căsătoriei, prin contribuție comună și egală, de la SC SANTE INTERNATIONAL S.A., în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1457/29.06.2009 de notar public Terovan Maria Magdalena, cu sediul profesional în București. Din contractul de vânzare cumpărare menționat anterior, rezultă că SC SANTE INTERNATIONAL S.A. a dobândit la rândul său terenul, prin cumpărare de la

Piatcofski Vladimir Corneliu și Fomino Maria, având procurator de fonduri pe domnul Zografos Mihail Fotios, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 170 din data de 29.01.1999 de notar public Marius Luca, act transcris sub nr. 1920 din data de 01.02.1999 și intabulat în CF nr. 2690 cu încheierea nr. 5230/21.10.1999 de Judecătoria Sectorului 2. Aceștia la rândul lor au dobândit acest teren în baza sentinței civile nr. 2255/22.02.1994 pronunțată în dosarul nr. 10825/1993 de Judecătoria sectorului 2 București, rectificată prin încheierea aceleiași instanțe din 21.03.1995, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 1266/1994 a Curții de Apel București. Anterior naționalizării, terenul a aparținut autorului reclamanților Piatcofski Iulian, car l-a donat reclamanților prin contractul de donație autentificat sub nr. 15818/04.06.1930 de Tribunalul Ilfov.---

Noi, vânzătorii, declarăm că imobilul ce se înstrăinează este liber de orice ipotecă, servituți sau privilegii, nu este scos din circuitul civil în baza vreunui act de trecere în proprietatea publică și nici nu este afectat de vreo clauză de inalienabilitate legală sau convențională temporară din cele permise de lege, nu există acțiuni în justiție care să aibă ca obiect vreun drept asupra bunurilor, nu este supus nici unei forme de executare silită, nu există cereri, notificări, somații sau alte asemenea proceduri inițiate în baza Legii nr. 10/2001, a Legii nr. 18/1991 sau a Legii nr. 247/2005, nu există contracte de închiriere, comodat, uzufruct, uz, asociere în participațiune sau alte convenții în baza cărora terțe persoane să reclame vreun drept asupra acestuia și nici nu constituie aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, astfel că se află legal, liber și continuu în proprietatea și posesia noastră, a vânzătorilor, de la dobândire și până în prezent.-----

Noi, vânzătorii, declarăm că nu deținem niciun act (informație) din care să rezulte că imobilul are regim de sit arheologic sau este declarat zonă de interes național cu patrimoniu arheologic, conform prevederilor OG nr. 43/2000 cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 258/2006.-----

Impozitele și taxele aferente acestui imobil au fost plătite la zi de către noi, vânzătorii, astfel cum rezultă și din **certificatul de atestare fiscală nr. 23382/06.02.2015 emis de Direcția Venituri și Buget Local sector 2 București**, iar de la această dată ele trec în sarcina cumpărătorului care suportă și taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract.-----

Transmisiunea proprietății, asupra imobilului, cu toate atributele sale, de la vânzătorii la cumpărător, se face azi, data autentificării prezentului act, fără îndeplinirea altor formalități. Totodată eu, cumpărătorul având în vedere faptul că mi s-au pus în vedere dispozițiile articolului 1690 din Codul Civil, declar că am verificat anterior starea de fapt a bunului imobil pentru a descoperi eventualele vicii aparente și înțeleg să îl dobândesc în starea în care se află acesta.-----

Noi, vânzătorii, garantăm pe cumpărător împotriva oricăror vicii ascunse sau a oricărei evicțiuni totale sau parțiale, consecință a faptei proprii sau faptei vreunui terț care ar invoca un drept asupra bunului, obligându-ne să asigurăm o stăpânire utilă și liniștită a bunurilor obiecte ale vânzării, în conformitate cu dispozițiile art. 1695 și art. 1707 din codul civil.-----

Prețul vânzării este de [REDACTAT] RON, și urmează a se achita, astfel:-----

-suma de [REDACTAT] ( [REDACTAT] ) RON, s-a achitat azi, data semnării prezentului act, prin virament bancar în baza Ordinului de Plata nr. 628/06.02.2015 în [REDACTAT] deschis pe numele domnului GAGHES VASILE deschis la Banca Romaneasca .-----

-suma de [REDACTAT] ( [REDACTAT] ) RON, se va achita eșalonat, în 59 rate lunare de câte [REDACTAT] (două mii nouă sute [REDACTAT]) RON, prin virament bancar în contul numărul [REDACTAT] deschis pe numele vânzătorului GAGHES VASILE la Banca Românească.-----

Ratele lunare se vor achita cel târziu la data de 30 ale fiecărei luni. În cazul în care data de 30 ale lunii va cădea într-o zi nelucrătoare sau de sărbătoare legală, termenul pentru plata ratelor lunare se va prelungi până la prima zi lucrătoare. -----



Cumpărătorul, are posibilitatea achitării anticipate a restului de preț rămas de achitat sau a achitării mai multor rate lunare într-o singură tranșă, diminuând astfel restul de preț și perioada de achitare a acestuia.

În cazul în care cumpărătorul nu poate achita contravaloarea unei rate lunare, acestuia nu i se vor aplica penalități, majorări, etc.

**Diferența de preț neîncasată nu este producătoare de dobânzi, astfel încât urmează să fie plătită la valoarea ei nominală.**

Noi, **GAGHES VASILE și GAGHES MARINELA**, în calitate noastră de vânzători, având în vedere modalitatea de plată a prețului stabilită în prezentul act juridic și a faptului că dreptul de eproprietate asupra bunului se transmite în patrimoniul cumpărătorului azi, data autentificării actului, **renunțăm la înscrierea în cartea funciară a imobilului a ipotecii legale, conform prevederilor art. 2386 din noul cod civil, pentru suma de suma de [REDACTED] și șaptemiicincisute) Ron rămasă neachitată.**

Noi, părțile contractante, după ce am fost informate despre consecințele prevăzute de art. 9 din Legea numărul 241/2005 pentru combaterea evaziunii fiscale, declarăm că prețul de vânzare menționat în acest act este cel real.

Subscrisa **OIKIA IMOBILIARE S.R.L.**, reprezentată de domnul **ZOGRAFOS MICHAIL FOTIOS**, cumpăr de la soții **GAGHES VASILE și GAGHES MARINELA**, dreptul de proprietate asupra imobilului sus descris, la prețul și în condițiile menționate în prezentul contract, cu care mă declar în mod expres de acord.

Eu, cumpărătorul, prin reprezentant, am luat cunoștință de situația juridică și de fapt a imobilului pe care îl cumpăr, știu că nu este grevat de sarcini sau servituți, așa cum rezultă și din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 5775/05.02.2015 emis de ANCPPI – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară București, Sector 2.

Eu, cumpărătorul, prin reprezentant, am luat cunoștință de prevederile articolului 254(5) din Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, modificate prin HG 1861/2006, cu privire la obligativitatea depunerii în termen de 30 zile de la data dobândirii imobilului a declarației fiscale la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice în a cărei rază de competență se află imobilul.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 656/2002 cu privire la prevenirea și sancționarea spălării banilor și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării actelor de terorism, astfel cum a fost modificată prin OUG nr. 53/2008, precum și de prevederile Legii 241/2005 cu privire la evaziunea fiscală.

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se plătește de vânzător, în condițiile Codului fiscal.

Cheltuielile ocazionate de autentificarea prezentului contract sunt suportate de cumpărător, în sarcina căruia sunt și cheltuielile de intabulare.

Eu, vânzătorul, mă declar în mod expres de acord cu întabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris.

Taxele notariale au fost stabilite prin raportare la suma de 710.775,00 (șaptesutezecemiișaptesuteșaptezecișicinci) Euro, reprezentând echivalentul sumei de 3.133.664,82 (treimilioaneunasutătreizecișitreimiișasesuteșaișezecișipatruleișioptzecișidoibani) Lei, calcul efectuat la cursul de referință al BNR de 4,4088 lei/EUR, conform Ghidului privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare în municipiul București, expertiză cu aplicabilitate de la data de 01.01.2015.

În baza art. 888 Cod Civil și art. 35 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată efectuarea înscrierii în cartea funciară a imobilului, a prezentului înscris se face din oficiu, de notarul public instrumentator.

Noi părțile contractante, ne exprimăm în mod liber, serios și în cunoștință de cauză consimțământul pentru încheierea prezentului contract și precizăm că acesta nu este viciat, nu ne

*aflăm în nici o situație de eroare cu privire la natura sau obiectul contractului, indentitatea obiectului prestației sau a unei calități a acestuia, ori cu privire la norma juridică determinantă.---*

Redactat și procesat la **Societatea Profesională Notarială „DIDINA BALAȘ și DRAGOȘ BĂRCĂNESCU”**, într-un singur exemplar original care, se păstrează în arhiva biroului notarial.

**VÂNZĂTORI**  
**GAGHES VASILE-ADRIAN**  
(semnătură indescifrabilă)

**CUMPĂRĂTOR**  
**Societatea OIKIA IMOBILIARE S.R.L.**  
reprezentată de **Zografos Michail Fotios**  
(semnătură indescifrabilă)

**GAGHES MARINELA**  
(semnătură indescifrabilă)

ROMÂNIA  
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ  
"DIDINA BALAȘ și DRAGOȘ BĂRCĂNESCU"  
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR.3091/2702/17.12.2013  
Sediul:Bucuresti Bld. Râmnicu Sărat nr. 19, bl.20K, sc. 2, parter, ap. 39, sector 3  
tel. 021/3469229; fax. 021/3469226  
Operator de date cu caracter personal nr. 4719

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 241**

Anul 2015 luna 02 ziua 06

Eu, **DIDINA NICOLAE BALAȘ**, Notar Public, la cererea expresă a părților m-am deplasat la adresa din municipiul București, strada Sapienței numărul 6, sector 3, unde a, găsit pe:

**GAGHES VASILE-ADRIAN**, CNP [redacted] domiciliat în municipiul [redacted] bulevardul [redacted] numărul [redacted], bloc [redacted], scara [redacted], etaj [redacted] apartament [redacted] Sector [redacted] identificat cu CI seria [redacted] numărul [redacted] emisă de Secția [redacted] Poliție la data de [redacted], în nume propriu-----

**GAGHES MARINELA**, CNP [redacted] domiciliată în municipiul București, bulevardul [redacted] numărul [redacted] bloc [redacted], scara [redacted] etaj [redacted] apartament [redacted], Sector [redacted] identificată cu CI seria RD numărul [redacted] emisă de [redacted] la data de [redacted] în nume propriu-----

**ZOGRAFOS MICHAEL FOTIOS**, cetățean grec, domiciliat în [redacted] strada [redacted] și reședința în România, [redacted] strada [redacted], identificat cu pașaport numărul [redacted] emis de autoritățile din [redacted], având funcția de administrator pentru OIKIA IMOBILIARE S.R.L.,---

Care, după citirea înscrisului și după ce au declarat că i-au înțeles conținutul iar cele consemnate reprezintă voința lor, au solicitat și au consimțit la autentificarea lui, semnând unicul exemplar original și schița anexă.-----

Consimțământul cetățeanului străin a fost luat în limba română pe care acesta o cunoaște.

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS** în temeiul art. 12 lit.b din Legea 36/1995, republicata.

S-a încasat onorariul în sumă de 16.230 lei + TVA, pentru care s-a emis factura fiscală nr. 230/2015.

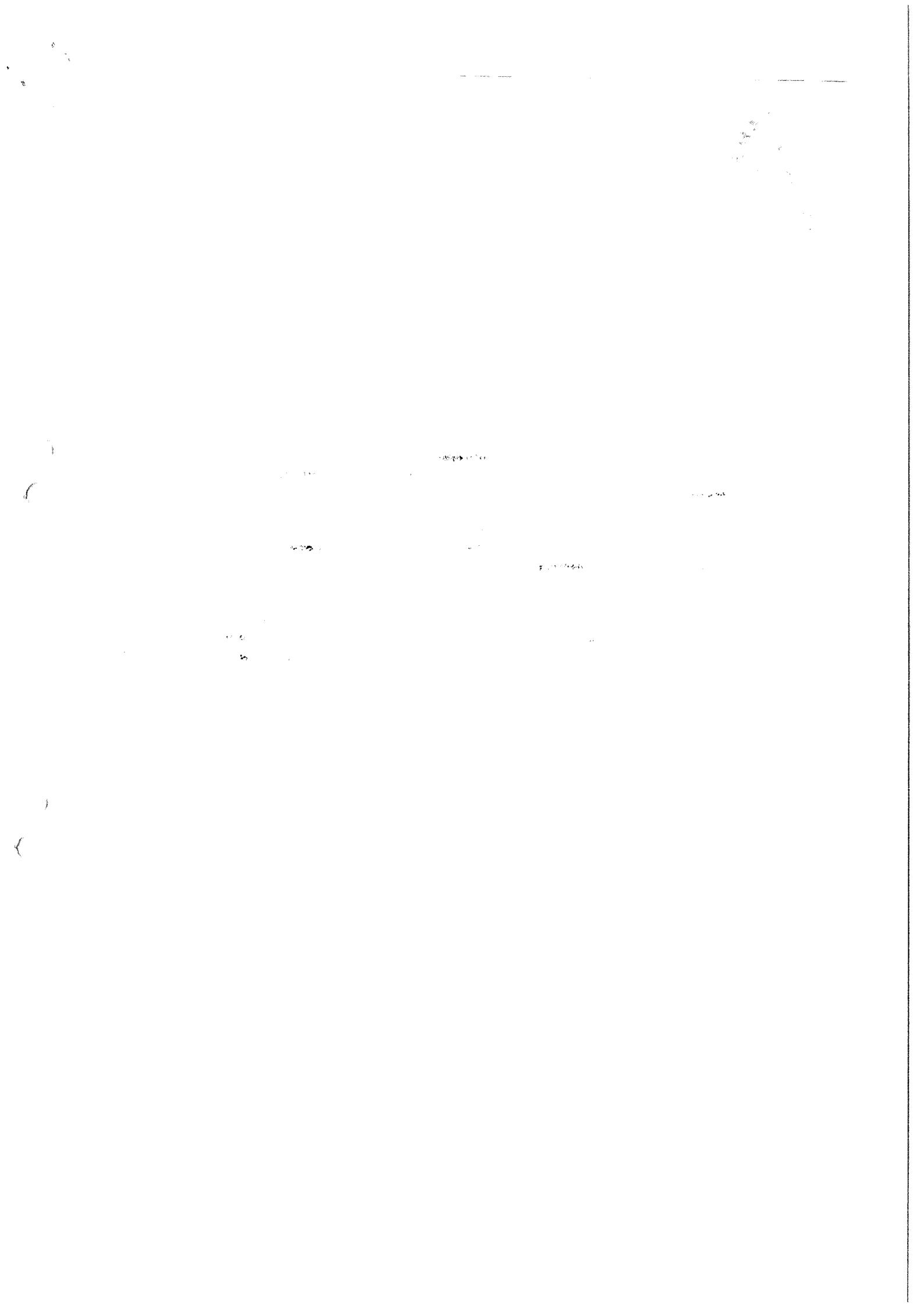
Tariful ANCPI pentru întabularea dreptului de proprietate este în sumă de 15.669 lei, pentru care s-a emis factura nr. 0033752/2015.

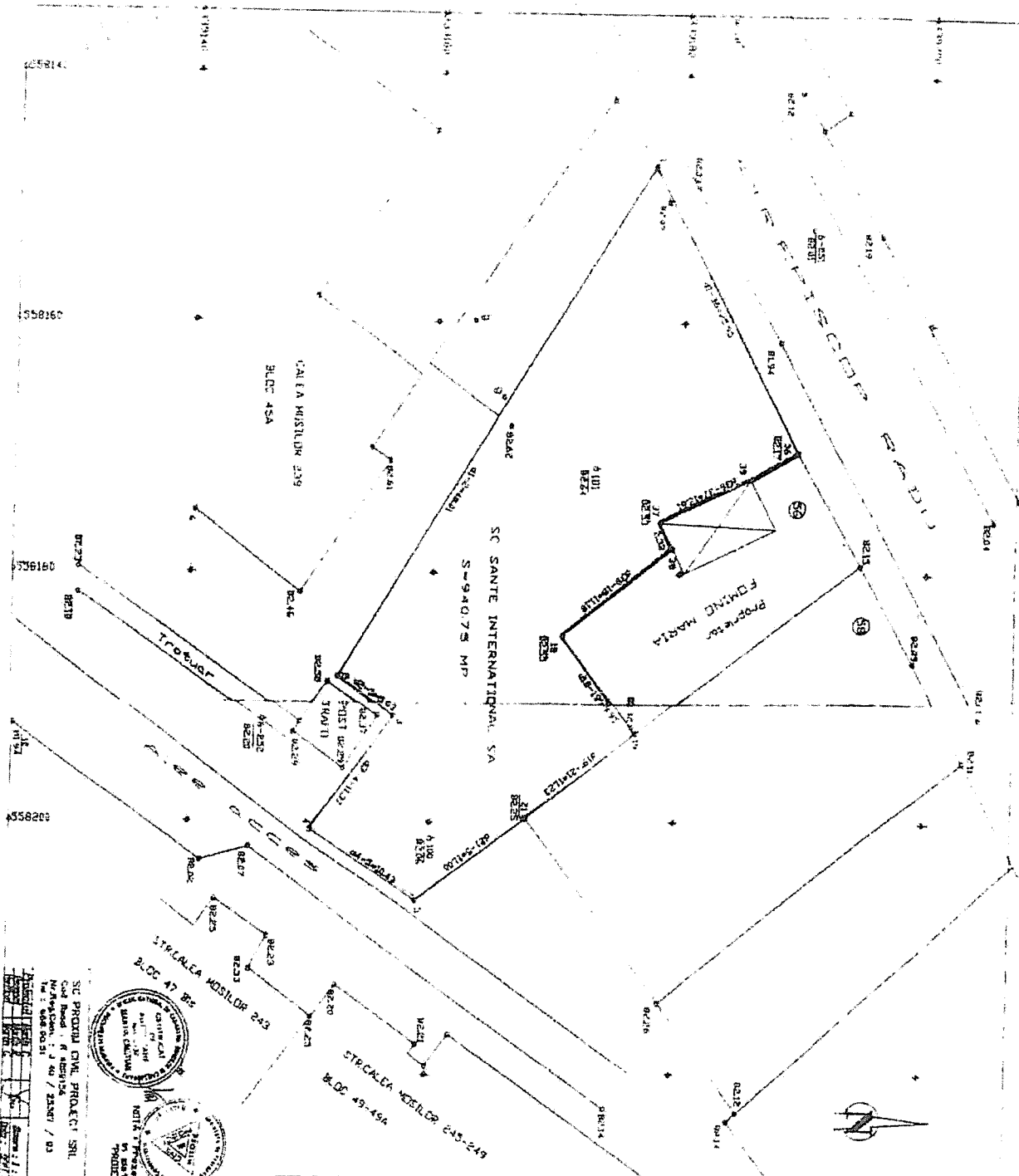
Se impozitează venitul obținut din transferul proprietății imobiliare, în conformitate cu dispozițiile Hotărârii Guvernului nr. 1195/2007 pentru modificarea normelor metodologice de aplicare a legii nr. 571/2003 privind codul fiscal cu suma de 35.417 lei, cu chit. numărul 23/2015.

NOTAR PUBLIC  
**DIDINA NICOLAE BALAȘ**  
L.S.

**PREZENTUL DUPLICAT** s-a întocmit în 5/cinci exemplare, de **DIDINA NICOLAE BALAȘ**, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC  
**DIDINA NICOLAE BALAȘ**





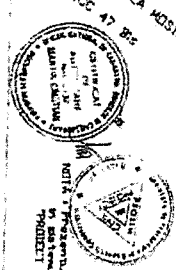
PLANUL SUPRAFEII

21-1091/31

PROIECT	COORDONATE X	COORDONATE Y
1	1728.20	1728.20
2	1728.20	1728.20
3	1728.20	1728.20
4	1728.20	1728.20
5	1728.20	1728.20
6	1728.20	1728.20
7	1728.20	1728.20
8	1728.20	1728.20
9	1728.20	1728.20
10	1728.20	1728.20
11	1728.20	1728.20
12	1728.20	1728.20
13	1728.20	1728.20
14	1728.20	1728.20
15	1728.20	1728.20
16	1728.20	1728.20
17	1728.20	1728.20
18	1728.20	1728.20
19	1728.20	1728.20
20	1728.20	1728.20
21	1728.20	1728.20
22	1728.20	1728.20
23	1728.20	1728.20
24	1728.20	1728.20
25	1728.20	1728.20
26	1728.20	1728.20
27	1728.20	1728.20
28	1728.20	1728.20
29	1728.20	1728.20
30	1728.20	1728.20
31	1728.20	1728.20
32	1728.20	1728.20
33	1728.20	1728.20
34	1728.20	1728.20
35	1728.20	1728.20
36	1728.20	1728.20
37	1728.20	1728.20
38	1728.20	1728.20
39	1728.20	1728.20
40	1728.20	1728.20
41	1728.20	1728.20
42	1728.20	1728.20
43	1728.20	1728.20
44	1728.20	1728.20
45	1728.20	1728.20
46	1728.20	1728.20
47	1728.20	1728.20
48	1728.20	1728.20
49	1728.20	1728.20
50	1728.20	1728.20
51	1728.20	1728.20
52	1728.20	1728.20
53	1728.20	1728.20
54	1728.20	1728.20
55	1728.20	1728.20
56	1728.20	1728.20
57	1728.20	1728.20
58	1728.20	1728.20
59	1728.20	1728.20
60	1728.20	1728.20
61	1728.20	1728.20
62	1728.20	1728.20
63	1728.20	1728.20
64	1728.20	1728.20
65	1728.20	1728.20
66	1728.20	1728.20
67	1728.20	1728.20
68	1728.20	1728.20
69	1728.20	1728.20
70	1728.20	1728.20
71	1728.20	1728.20
72	1728.20	1728.20
73	1728.20	1728.20
74	1728.20	1728.20
75	1728.20	1728.20
76	1728.20	1728.20
77	1728.20	1728.20
78	1728.20	1728.20
79	1728.20	1728.20
80	1728.20	1728.20
81	1728.20	1728.20
82	1728.20	1728.20
83	1728.20	1728.20
84	1728.20	1728.20
85	1728.20	1728.20
86	1728.20	1728.20
87	1728.20	1728.20
88	1728.20	1728.20
89	1728.20	1728.20
90	1728.20	1728.20
91	1728.20	1728.20
92	1728.20	1728.20
93	1728.20	1728.20
94	1728.20	1728.20
95	1728.20	1728.20
96	1728.20	1728.20
97	1728.20	1728.20
98	1728.20	1728.20
99	1728.20	1728.20
100	1728.20	1728.20

INVENTAR COORDINATE

Func.	COORDONATE X	COORDONATE Y	NOTA
1	1728.20	1728.20	1728.20
2	1728.20	1728.20	1728.20
3	1728.20	1728.20	1728.20
4	1728.20	1728.20	1728.20
5	1728.20	1728.20	1728.20
6	1728.20	1728.20	1728.20
7	1728.20	1728.20	1728.20
8	1728.20	1728.20	1728.20
9	1728.20	1728.20	1728.20
10	1728.20	1728.20	1728.20
11	1728.20	1728.20	1728.20
12	1728.20	1728.20	1728.20
13	1728.20	1728.20	1728.20
14	1728.20	1728.20	1728.20
15	1728.20	1728.20	1728.20
16	1728.20	1728.20	1728.20
17	1728.20	1728.20	1728.20
18	1728.20	1728.20	1728.20
19	1728.20	1728.20	1728.20
20	1728.20	1728.20	1728.20
21	1728.20	1728.20	1728.20
22	1728.20	1728.20	1728.20
23	1728.20	1728.20	1728.20
24	1728.20	1728.20	1728.20
25	1728.20	1728.20	1728.20
26	1728.20	1728.20	1728.20
27	1728.20	1728.20	1728.20
28	1728.20	1728.20	1728.20
29	1728.20	1728.20	1728.20
30	1728.20	1728.20	1728.20
31	1728.20	1728.20	1728.20
32	1728.20	1728.20	1728.20
33	1728.20	1728.20	1728.20
34	1728.20	1728.20	1728.20
35	1728.20	1728.20	1728.20
36	1728.20	1728.20	1728.20
37	1728.20	1728.20	1728.20
38	1728.20	1728.20	1728.20
39	1728.20	1728.20	1728.20
40	1728.20	1728.20	1728.20
41	1728.20	1728.20	1728.20
42	1728.20	1728.20	1728.20
43	1728.20	1728.20	1728.20
44	1728.20	1728.20	1728.20
45	1728.20	1728.20	1728.20
46	1728.20	1728.20	1728.20
47	1728.20	1728.20	1728.20
48	1728.20	1728.20	1728.20
49	1728.20	1728.20	1728.20
50	1728.20	1728.20	1728.20
51	1728.20	1728.20	1728.20
52	1728.20	1728.20	1728.20
53	1728.20	1728.20	1728.20
54	1728.20	1728.20	1728.20
55	1728.20	1728.20	1728.20
56	1728.20	1728.20	1728.20
57	1728.20	1728.20	1728.20
58	1728.20	1728.20	1728.20
59	1728.20	1728.20	1728.20
60	1728.20	1728.20	1728.20
61	1728.20	1728.20	1728.20
62	1728.20	1728.20	1728.20
63	1728.20	1728.20	1728.20
64	1728.20	1728.20	1728.20
65	1728.20	1728.20	1728.20
66	1728.20	1728.20	1728.20
67	1728.20	1728.20	1728.20
68	1728.20	1728.20	1728.20
69	1728.20	1728.20	1728.20
70	1728.20	1728.20	1728.20
71	1728.20	1728.20	1728.20
72	1728.20	1728.20	1728.20
73	1728.20	1728.20	1728.20
74	1728.20	1728.20	1728.20
75	1728.20	1728.20	1728.20
76	1728.20	1728.20	1728.20
77	1728.20	1728.20	1728.20
78	1728.20	1728.20	1728.20
79	1728.20	1728.20	1728.20
80	1728.20	1728.20	1728.20
81	1728.20	1728.20	1728.20
82	1728.20	1728.20	1728.20
83	1728.20	1728.20	1728.20
84	1728.20	1728.20	1728.20
85	1728.20	1728.20	1728.20
86	1728.20	1728.20	1728.20
87	1728.20	1728.20	1728.20
88	1728.20	1728.20	1728.20
89	1728.20	1728.20	1728.20
90	1728.20	1728.20	1728.20
91	1728.20	1728.20	1728.20
92	1728.20	1728.20	1728.20
93	1728.20	1728.20	1728.20
94	1728.20	1728.20	1728.20
95	1728.20	1728.20	1728.20
96	1728.20	1728.20	1728.20
97	1728.20	1728.20	1728.20
98	1728.20	1728.20	1728.20
99	1728.20	1728.20	1728.20
100	1728.20	1728.20	1728.20



S.C. PROXIMA CIVIL PROJECT SRL  
 Cămin, R. Arahova  
 Nr. 10, Str. 10 / 2007 / 03  
 Tel: 03680831  
 Proiectant: ST. Sante  
 Aplicat: ST. Sante  
 Verificat: ST. Sante  
 PLAN SITUATIE  
 Numar Cadastrel:

Ally

**CĂTRE:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism

Arhitect Șef al Municipiului București

**ADRESA:**

Bulevardul Regina Elisabeta nr. 47, Sector 5, Municipiul București

**SPRE ȘTIINTA/IN ATENȚIA:**

**OIKIA IMOBILIARE**

**REFERITOR:**

"P.U.Z. COORDONATOR SECTOR 2, BUCUREȘTI " - FAZA – INFORMAREA POPULATIEI – sesizări cetățeni  
*Sesizare înregistrată registratura P.M.B. – nr inregistrare 14206/ 29.11.2019*

Subscrisa **URBE 2000 S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în B-dul Unirii nr. 66, Bl. K3, Sc.1, Et.1, Ap.3, Sector 3, Bucuresti, în calitate de proiectant al documentației **PLAN URBANISTIC ZONAL SECTOR 2**, formulăm prezenta

**ADRESĂ**

Prin care răspundem sesizării înaintate către Direcția Urbanism - Serviciul Urbanism din cadrul Municipiului București, spre știința Primăriei Municipiului București, formulată de către **OIKIA IMOBILIARE** conform adresei înregistrate sub numărul *14206/ 29.11.2019*.

Conform adresei cu nr. *14206/ 29.11.2019* va comunicam urmatoarele aspecte:

Terenurile identificate la numerele poștale 54 și 56 pe Str. Episcop Radu, cu numerele cadastrale 201446, respectiv 201445, sunt identificate pe geoportal după cum urmează:



Extras din încadrare ANCP, Imobile eTerra

Cu privire la documentatia de urbanism coordonatoare a sectorului 2, terenurile cu numerele cadastrale **201446** și **201445** sunt încadrate în UTR **M2 – subzonă mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu**, cu amendamentul ca regimul de inaltime se va stabili de catre autoritatea locala functie de aliniere si de modul in care se va incadra in contextul existent.

Avand in vedere cele prezentate mai sus, va aducem la cunostinta că reglementarile urbanistice finale se vor stabili în urma avizării proiectului P.U.Z. la instituțiile abilitate în acest sens, fiind obligatorii în cadrul procedurii de avizare a Planului Urbanistic Zonal al Sectorului 2 al Municipiului București.

Cu deosebita consideratie ,

