

**Proiect de hotărâre  
din 29 iulie 2025**

*privind cesiunea și prelungirea contractului de închiriere nr. 253 din 28.07.2015  
de la dl. Szántó Levente-Csongor și d-na Szántó Cristina-Margareta către  
dl. Timofti Constantin și d-na Timofti Anamaria*

Consiliul Local al orașului Luduș, întrunit în ședință ordinară de lucru,  
Văzând cererea depusă de către dl. Timofti Constantin înregistrată la nr. 28879 din  
16.06.2025, referatul de aprobare întocmit de primarul orașului înregistrat la nr. 31300 din  
07.07.2025, raportul de specialitate întocmit de Compartimentul "Domeniul Public"  
înregistrat la nr. 31303 din 07.07.2025, precum și avizele comisiilor de specialitate, respectiv  
comisia "A.D.P.P. și A.P.L.", comisia „U.A.T. și P.M. ” și comisia „Juridică”,

În conformitate cu dispozițiile:

- art. 2, alin. (3) și art. 14 din contractul de închiriere nr. 253 din 28.07.2015,
- art. 108, lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și  
completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), coroborate cu  
prevederile art. 139, alin. (3), lit. g) și ale art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019  
privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**Hotărăște:**

**Art. 1 (1)** Se aprobă cesiunea contractului de închiriere nr. 253 din 28.07.2015 de la  
de la dl. Szántó Levente-Csongor și d-na Szántó Cristina-Margareta către dl. Timofti  
Constantin și d-na Timofti Anamaria cu domiciliul comun în orașul Luduș, str. , nr. ,  
jud. Mureș, contract ce are ca obiect terenul aparținând domeniului privat al orașului Luduș,  
în suprafață de 12,00 mp, (2 m x 6 m) situat în bd. 1 Decembrie 1918, nr. 36, pe care este  
realizat accesul către imobil.

**(2)** Cesiunea operează de la data dobândirii de către dl. Timofti Constantin și d-na  
Timofti Anamaria a dreptului de proprietate asupra imobilului, respectiv din data de  
05.05.2025.

**Art. 2** Se aprobă prelungirea contractului de închiriere nr. 253 din 28.07.2015, pe o  
perioadă de 10 ani, respectiv de la data de 01.08.2025 și până la data de 31.07.2035.

**Art. 3** Prețul închirierii este cel aprobat pentru zona A prin hotărârea Consiliului Local  
nr. 201 din 17.12.2024, respectiv 15 lei/mp/an. Prețul închirierii va fi actualizat anual în  
funcție de indicii de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică și de hotărârile  
Consiliului Local Luduș ce vor fi adoptate în acest sens.

**Art. 4** Se împuternicește primarul orașului Luduș să semneze actul adițional la contractul de închiriere nr. 253 din 28.07.2015.

**Art. 5** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează primarul orașului Luduș, prin compartimentele de specialitate.

*Un exemplar din prezenta hotărâre se comunică:*

- *Instituției Prefectului – județul Mureș,*
- *Primarului orașului Luduș,*
- *Serviciului U.A.T.,*
- *Serviciului Economic,*
- *Compartimentului I.T.L. persoane fizice și juridice,*
- *d-lui Timofti Constantin și d-nei Timofti Anamaria,*
- *Spre afișare.*

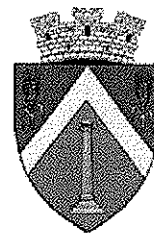
**Inițiator,  
Primar,  
Moldovan Ioan-Cristian**





## ORAȘUL LUDUȘ

B-dul 1 Decembrie 1918, Nr. 26; Județul Mureș  
Tel: 0265-411716; Fax: 0265-413402;  
e-mail: [ludus@ms.e-adm.ro](mailto:ludus@ms.e-adm.ro); web: [www.ludus.ro](http://www.ludus.ro)  
C.U.I. 5669317



Operator de date cu caracter personal 2183

Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679

Nr. 31300 din 07.07.2025,

### **Referat de aprobare**

*la proiectul de hotărâre privind cesiunea și prelungirea contractului de închiriere nr. 253 din 28.07.2015, de la dl. Szántó Levente-Csongor și d-na Szántó Cristina-Margareta către dl. Timofti Constantin și d-na Timofti Anamaria*

La data de 16.06.2025, dl. Timofti Constantin, în calitate de nou proprietar al imobilului situat în orașul Luduș, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 36, depune la Primăria orașului Luduș cererea înregistrată la nr. 28875, prin care solicită cesiunea contractului de închiriere în favoarea sa, precum și prelungirea contractului de închiriere nr. 253 din 28.07.2015.

Ținând cont de dispozițiile:

- art. 2, alin. (3) și art. 14, din contractul de închiriere nr. 253 din 28.07.2015,
- art. 108, lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Propunem cesiunea contractului de închiriere nr. 253 din 28.07.2015, începând cu data 05.05.2025, de la dl. Szántó Levente-Csongor și d-na Szántó Cristina-Margareta către dl. Timofti Constantin și d-na Timofti Anamaria, precum și prelungirea contractului amintit pe o perioadă de 10 ani, respectiv de la data de 01.08.2025 și până la data de 31.07.2035.

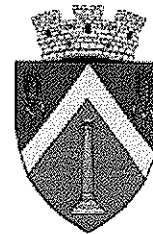
În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), precum și ale art. 139, alin. (3), lit. g), coroborate cu ale art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, supunem spre dezbatere proiectul de hotărâre.

**Primar,**  
**Moldovan Ioan-Cristian**



## ORAȘUL LUDUȘ

B-dul 1 Decembrie 1918, Nr. 26; Județul Mureș  
Tel: 0265-411716; Fax: 0265-413402;  
e-mail: [ludus@ms.e-adm.ro](mailto:ludus@ms.e-adm.ro); web: [www.ludus.ro](http://www.ludus.ro)  
C.U.I. 5669317



Operator de date cu caracter personal 2183

Date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679

Nr. 31303 din 07.07.2025

**Aprobat,**  
**Primar,**  
**Moldovan Ioan-Cristian**

### Raport de specialitate

*la proiectul de hotărâre privind cesiunea și prelungirea contractului de închiriere nr. 253 din 28.07.2015, de la dl. Szántó Levente-Csongor și d-na Szántó Cristina-Margareta către dl. Timofti Constantin și d-na Timofti Anamaria*

În baza hotărârii Consiliului Local Luduș nr. 105 din 21.07.2015, între autoritatea locală și dl. Szántó Levente-Csongor și d-na Szántó Cristina-Margareta, a intervenit contractul de închiriere nr. 253 din 28.07.2015, având ca obiect folosința terenului în suprafață de 12,00 mp, aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale, situat în bd. 1 Decembrie 1918, nr. 36, pe care este realizat accesul către imobil.

Termenul folosinței este de 10 ani, cu începere de la 01.08.2015 și până la data de 31.07.2025.

În urma încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 646 din 05.05.2025, calitatea de proprietar al imobilului a revenit d-lui Timofti Constantin și d-nei Timofti Anamaria. Noii proprietari depun la Primăria orașului Luduș cererea înregistrată la nr. 28879 din 16.06.2025, prin care solicită trecerea contractului de închiriere amintit în favoarea lor precum și prelungirea acestuia pe o perioadă de 10 ani, respectiv de la data de 01.08.2025 și până la data de 31.07.2035

Ținând cont de dispozițiile:

- art. 2, alin. (3), din contractul de închiriere nr. 253 din 28.07.2015: „Contractul de închiriere poate fi prelungit, la cererea scrisă a locatarului, înregistrată înainte de expirarea duratei contractului, prin act adițional, pentru o perioadă egală cu durata sa inițială.”

- art. 14, din contractul de închiriere nr. 253 din 28.07.2015 „Cesiunea prezentului contract este posibilă numai în cazul în care construcția a fost înstrăinată. În acest caz, clauzele contractuale se vor renegocia.”

- art. 108, lit. "c" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

“Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

- date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
- concesionate;
- închiriate;

d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;

e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.”,

Propunem cesiunea contractului de închiriere nr. 253 din 28.07.2015, începând cu data 05.05.2025, de la dl. Szántó Levente-Csongor și d-na Szántó Cristina-Margareta către dl. Timofti Constantin și d-na Timofti Anamaria, precum și prelungirea contractului amintit pe o perioadă de 10 ani, respectiv de la data de 01.08.2025 și până la data de 31.07.2035.

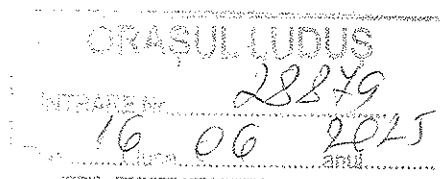
În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. “c”, alin. (6), lit. “b”, precum și ale art. 139, alin. (3), lit. “g” și art. 196, alin. (1), lit. “a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se supune spre dezbateră proiectul de hotărâre.

Arhitect Șef,  
Vălean Răzvan.

Întocmit,  
Compartimentul Domeniu Public,

Fleșar Gabriela

dna Beglan  
JP



dna Flesar

Către,  
Primăria orașului Luduș - Compartimentul „Domeniu Public”

Subsemnatul Prucchi Constantin, cu domiciliul în orașul Luduș,  
str.                     , bl. Nr.                      sc.                     , ap                     , jud. Mureș                     ,  
identificat cu BI/CI, seria                     , nr.                     , eliberată de SPCLEP Flesar, la  
data de                     , telefon                     , prin prezenta solicit cesionarea  
terenului precum și prelungirea acestuia, în suprafață de 12 mp, din orașul Luduș,  
str. Dobol 1 Ac 1918, bl. 36, ap. 3, jud. Mureș, conform contractului de închiriere  
nr. 253 din 28.07.2015.

Alăturat anrxez Contractul de vânzare-cumpărare nr. 647 12025

Data: 16.06.2025

Semnătura:



**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**Nr. 253 din 28.07.2015**

**Capitolul I – Părțile contractante**

Între:

**Unitatea Administrativ-Teritorială Luduș**, cu sediul în Luduș, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, jud. Mureș, având cod fiscal 5669317, reprezentată prin primar, dl. **Moldovan Cristian**, în calitate de **locator**, pe de o parte,

și

**DI. Szántó Levente-Csongor**, domiciliat în orașul Luduș, nr. , nr. , posesor al CI seria , nr. , eliberată de SPCLEP Luduș, la data de , valabilă până la data de , având CNP și

**D-na Szántó Cristina-Margareta**, domiciliată în orașul Luduș, nr. , nr. , posesoare a CI seria , nr. , eliberată de SPCLEP Luduș, la data de , valabilă până la data de , având CNP , în calitate de **locatari**, pe de altă parte;

În temeiul hotărârii Consiliului Local Luduș nr. 105 din 21.07.2015, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

**Capitolul II – Obiectul contractului de închiriere**

**Art. 1 (1)** Obiectul contractului îl reprezintă cedarea de către locator și preluarea de către locatar a terenului în suprafață de **12 mp (2 m x 6 m)**, pentru realizarea accesului către imobilul situat în nr. , evidențiat în CF nr. 932 Gheja, nr. top. 480/12/2/4, în conformitate cu obiectivul locatorului.

(2) Obiectivul locatorului este folosința terenului pentru realizarea accesului (trotuar, trepte și rampă pentru persoanele cu dizabilități). Obiectivul locatorului îl constituie exploatarea eficientă, în regim de continuitate, a bunului închiriat.

**Capitolul III – Termenul**

**Art. 2 (1)** Durata închirierii este de **10 ani**, începând de la data de **01.08.2015** și până la data de **31.07.2025**.

(2) Procesul-verbal de predare-primire a terenului se va întocmi în termen de 10 zile de la încheierea contractului.

(3) Contractul de închiriere poate fi prelungit, la cererea scrisă a locatarului, înregistrată înainte de expirarea duratei contractului, prin act adițional, pentru o perioadă egală cu durata sa inițială.

**Capitolul IV – Chiria**

**Art. 3 (1)** Chiria anuală este de **120 lei** (10 lei/mp/an), conform hotărârii Consiliului Local Luduș nr. 105 din 21.07.2015.

(2) Chiria se datorează începând cu data de 1 august 2015 și se achită la Biroul "Impozite și Taxe Locale" din cadrul Primăriei orașului Luduș, până în ultima zi lucrătoare, pentru luna în curs.

(3) Chiria se va actualiza anual, în funcție de indicii de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică și de Hotărârile Consiliului Local Luduș, ce vor fi adoptate în acest sens.

(4) Neplata chiriei la termenele stabilite atrage după sine plata majorărilor de întârziere, în cuantumul prevăzut de actele normative în vigoare. În cazul în care locatarul depășește termenul de plată a chiriei cu 30 de zile, locatorul are dreptul de a retrage închirierea, cu înștiințarea locatarului prin somație scrisă.

## **Capitolul V – Garanția**

**Art. 4** Locatarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere să depună, cu titlu de garanție, o sumă de ----- lei, reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către locator, datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate locatorului de către locatar, în baza contractului de închiriere.

## **Capitolul VI – Plata chiriei**

**Art. 5** (1) Plata chiriei se face la casieria Primăriei orașului Luduș, din B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 26 sau în contul nr. RO10 TREZ 4802 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Luduș.

(2) Neplata chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la aplicarea majorărilor de întârziere, în cuantumul prevăzut de actele normative în vigoare.

## **Capitolul VII – Drepturile părților**

### ***Drepturile locatarului***

**Art. 6** (1) Locatarul are dreptul de a folosi, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de închiriere.

(2) Locatarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

### ***Drepturile locatorului***

**Art. 7** (1) Locatorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice folosirea terenului, modul în care este satisfăcut interesul public, precum și respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua cu notificarea prealabilă a locatarului.

(2) Locatorul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, cu notificarea prealabilă a locatarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(3) Locatorul își rezervă dreptul de a modifica în mod unilateral prezentul contract în funcție de prevederile legale viitoare.

## **Capitolul VIII – Obligațiile părților**

### ***Obligațiile locatarului***

**Art. 8** (1) Locatarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul închirierii, potrivit obiectivului stabilit de către locator.

(2) Locatarul este obligat să folosească în mod direct bunul care face obiectul închirierii.

(3) Locatarul nu poate subconcesiona/subînchiria bunul ce face obiectul închirierii.

(4) Locatarul este obligat să plătească chiria la termenele stabilite prin prezentul contract. Neplata chiriei la termenele stabilite atrage după sine plata penalităților de întârziere prevăzute de Codul Fiscal. În cazul în care locatarul depășește termenul de plată a chiriei cu 30 de zile, locatorul are dreptul de a retrage locațiunea, cu înștiințarea locatarului prin somație scrisă.

(5) Locatarul este obligat să respecte prevederile contractuale și să plătească prețul chiriei la termenele stabilite prin prezentul contract.

(6) Locatarul este obligat să folosească bunul închiriat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare.

(7) Locatarul este obligat să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul închirierii.

(8) Locatarul este obligat să respecte condițiile pentru protecția mediului.

(9) Locatarul este obligat să realizeze investiția asumată în termen de 1 an de la data semnării contractului.

(10) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen locatarul este obligat să restituie locatorului, în deplină proprietate terenul, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(11) În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de închiriere locatarul este obligat să înregistreze contractul de închiriere în registrele de publicitate imobiliară și construcțiile la Biroul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei orașului Luduș.

(12) La încetarea contractului de închiriere din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, locatarul este obligat să asigure continuitatea exploatării, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către locator.

(13) În cazul în care locatarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii, va notifica de îndată acest fapt locatorului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

(14) Locatarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite de locator, în mod unilateral, potrivit art. 7 alin. (2) și (3) din prezentul contract de închiriere.

#### **Obligațiile locatorului**

**Art. 9** (1) Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

(2) Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de art. 7 alin. (2) și (3) din prezentul contract.

(3) Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului.

(4) Locatorul este obligat să predea terenul ce constituie obiectul închirierii liber de orice sarcini, în termen de 10 zile de la încheierea contractului.

### **Capitolul IX – Încetarea contractului de închiriere**

**Art. 10** (1) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) la solicitarea întemeiată a locatarului, cu o notificare prealabilă de 30 de zile;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina locatarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina locatorului;

f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

g) în cazul situației de la lit. f) cele semnalate de locatar se vor identifica de către o comisie, formată din reprezentanții Consiliul Local Luduș, delegați ai serviciilor de specialitate din cadrul Primăriei orașului Luduș și reprezentanți ai locatarului, care vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

(2) Orice riscuri datorate unor evenimente de forță majoră sunt în sarcina locatarului.

(3) În cazul rezilierii unilaterale a contractului, locatorul va restitui locatarului diferența de chirie reprezentând suma încasată raportată la perioada ocupării efective a spațiului (în cazul în care a achitat integral chiria).

(4) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, locatorul va anunța rezilierea contractului prin somație scrisă, iar locatarul este obligat să elibereze bunul închiriat în termen de 5 zile de la primirea somației

### **Capitolul X – Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între locator și locatar**

**Art. 11** Pe durata închirierii, locatarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006 – pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

### **Capitolul XI – Răspunderea contractuală**

**Art. 12** (1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Neexecutarea, de către oricare dintre părți, a oricăreia dintre obligațiile asumate în prezentul contract, atrage rezoluțiunea sau rezilierea de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, aceasta rezultând din simplul fapt al neexecutării.

(3) Majorările de întârziere, care se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a chiriei, se determină prin aplicarea procentului legal asupra debitului, cumulat, pe fiecare zi de întârziere, a plății acestuia. Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

(4) Daunele-interese reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat.

## Capitolul XII – Alte clauze

**Art. 13** (1) Orice clauză din prezentul contract se poate modifica prin act adițional, cu acordul părților contractante.

(2) Prin derogare de la prevederile alin. 1, clauzele de natura celor prevăzute la art. 7, alin. (2) și (3) din prezentul contract vor fi modificate în mod unilateral.

**Art. 14** Cesiunea prezentului contract este posibilă numai în cazul în care construcția a fost înstrăinată. În acest caz, clauzele contractuale se vor renegocia.

## Capitolul XIII – Definiții

**Art. 15** (1) Prin *forță majoră*, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin *caz fortuit* se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

(3) Prin *penalități legale* se înțelege suma rezultată prin aplicarea cotei majorărilor de întârziere stabilită prin hotărâre de guvern pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, constând în impozite, taxe și alte sume, care reprezintă, potrivit legii, resurse financiare publice.

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în patru exemplare, două pentru locator, unul pentru locatar și unul pentru Biroul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei orașului Luduș.

Locator,  
UAT Luduș

Primar,  
Moldovan Cristian



Locatar,  
Szántó Levente-Csongor

Szántó Cristina-Margareta



Vizat,

Șef Birou I.A.D.P.,  
Nășăudean Anca

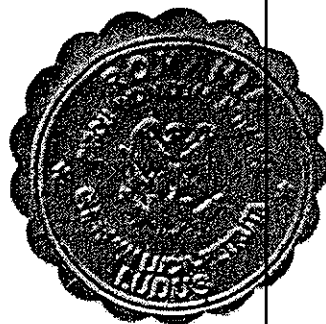
Întocmit,  
Compartimentul Domeniu Public,  
Fleșar Gabriela

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris:



DUPLICAT

## CONTRACT DE VÂNZARE



Încheiat între subsemnații:

**SZÁNTÓ LEVENTE-CSONGOR** și soția **SZÁNTÓ CRISTINA-MARGARETA**, domiciliați în Mun. Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, județul Cluj și respectiv în orașul Luduș, \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, județul Mureș, identificați cu Carte de Identitate seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, C.N.P. \_\_\_\_\_ și respectiv cu Carte de Identitate seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, eliberată de SPCLEP Luduș, C.N.P. \_\_\_\_\_ ambii în nume propriu, **ambii în calitate de vânzători** și

**TIMOFTI ANAMARIA**, căsătorită cu **TIMOFTI CONSTANTIN**, având C.N.P. \_\_\_\_\_ domiciliată în orașul Luduș, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, județul Mureș, identificată cu Carte de Identitate seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, eliberată de SPCLEP Luduș, C.N.P. \_\_\_\_\_, în nume propriu, **în calitate de cumpărătoare**, înțelegem de comun acord să încheiem prezentul Contract de vânzare, în următoarele condiții:

Subsemnații vânzători **SZÁNTÓ LEVENTE-CSONGOR** și soția **SZÁNTÓ CRISTINA-MARGARETA**, vindem cumpărătoarei **TIMOFTI ANAMARIA**, căsătorită cu **TIMOFTI CONSTANTIN**, dreptul de proprietate asupra imobilelor:

1. **Cota indiviză de 250/315 parte**, din imobilul: "Teren intravilan, categoria curți construcții, în suprafață de 186 mp. Teren neîmprejmuit. Construcția C1 înscrisă în CF 61951-C1. (Din Cf 932 Gheja)", situat în UAT Luduș, localitatea Luduș, Bdul 1 Decembrie 1918, nr.36, județul Mureș, înscris în Cartea Funciară nr.61951 a localității Luduș, cu nr.cad. 61951, se înființează cartea funciară 61951 a imobilului cu nr. cadastral 61951/UAT Luduș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 57704 înscris în cartea funciară 57704, în baza Actului Notarial nr.177 din 13.02.2025 emis de Gherman Lucia-Petruța, dobândit prin Convenție, transcris din Cf.932 Gheja, cu titlul inițial de dobândire - cumpărare în baza CVC aut. 1372/18.12.2013; CVC aut. 597/21.05.2015; Act Notarial aut. nr.571/26.04.2018, în baza Actului Administrativ nr.67 din 18.09.2018, emis de Primăria Luduș, documentație cadastrală avizată de OCPI Mureș; Act Administrativ nr.32353 din 21.09.2018, emis de Primăria Luduș, Act Notarial nr.1131 din 30.08.2018 emis de Gherman Lucia Petruța, conform Încheierii CF nr.2007/14.02.2025, astfel cum s-a înscris în CF sub B1, B2.1, B2.2.

2. **Cotă de 1/1 parte**, asupra construcției edificate pe terenul descris mai sus, constând în: "Apartamentul nr. 3, la E+M, compus din: etaj: living cu casa scării, cameră, bucatărie, baie, debaraj, hol balcon, terasă și scară exterioară; mansardă: 3 dormitoare, baie, hol, balcon și terasă.", situate în UAT Luduș, localitatea Luduș, Bdul 1 Decembrie 1918, nr.36, et. E+M, ap.3, județul Mureș, înscrise în Cartea Funciară nr.61951-C1-U2 a localității Luduș, cu nr.cad.61951-C1-U2, se înființează cartea funciară 61951-C1-U2/UAT Luduș a unității individuale cu nr. cadastral 61951-C1-U2, prin transcrierea unității individuale din cartea funciară nr. 57704-C1-U3/UAT Luduș, în urma dezlipirii terenului pe care este edificat condominiul din care face parte unitatea individuală și deschiderii cărții funciare 61951/UAT Luduș pentru terenul parte de uz comun, în baza Actului Notarial nr.177 din 13.02.2025 emis de Gherman Lucia-Petruța, dobândit prin Convenție, transcris din Cf.932 Gheja, cu titlul inițial de dobândire - cumpărare în baza CVC aut. 2/1991; Dezmembrare și Partaj în baza act aut. nr.127/1998 și reevidențiere în anul 2019, în baza Actului Administrativ nr.67 din 18.09.2018, emis de Primăria Luduș, documentație cadastrală avizată de OCPI Mureș; Act Administrativ nr.32353 din 21.09.2018, emis de Primăria Luduș, Act Notarial nr.1131 din 30.08.2018 emis de Gherman Lucia Petruța, respective dobândită prin Convenție, în baza Actului Notarial nr.1412 din 18.09.2020 emis de Man Adriana, conform Încheierii CF nr.2007/14.02.2025, astfel cum s-a înscris în CF sub B1, B3.1 B3.2, B4.1, B4.2.

3. **Cota de 1/1 parte**, din imobilul: "Teren intravilan, categoria curți construcții, în suprafață de 62 mp.", situat în UAT Luduș, localitatea Luduș, Bdul 1 Decembrie 1918, nr.36, județul Mureș, înscris în Cartea Funciară nr.57509 a localității Luduș, cu nr.cad. 57509, dobândit prin Convenție, în baza Actului Notarial nr.1474 din 22.11.2018, emis de Gherman Lucia Petruța, conform Încheierii CF nr.2007/14.02.2025, astfel cum s-a înscris în CF sub B3.1, B3.2.



4. Cota de 1/1 parte, din imobilul: "Teren intravilan, categoria curți construcții, în suprafață de 79 mp.", împreună cu dreptul de proprietate în cotă de 1/1 parte, asupra construcției edificată pe acest teren, constând din: "Garaj "b"", situat în UAT Luduș, localitatea Luduș, Bdul 1 Decembrie 1918, nr.36, județul Mureș, înscris în Cartea Funciară nr.57628 a localității Luduș, cu nr.top.480/12/2/2, 480/12/2/2, dobândite prin Convenție, în baza Actului Notarial nr.1472 din 22.11.2018, emis de Gherman Lucia Petruța, conform Încheierii CF nr.10436/26.11.2018, astfel cum s-a înscris în CF sub B3.1, B3.2.

Prețul vânzării imobilelor, declarat și stabilit de noi părțile contractante de comun acord, este de **195.410 (unasutămii) LEI**, preț care s-a achitat astfel:

- suma de **100.000 (unasutămii) LEI**, s-a achitat azi, data semnării și autentificării prezentului contract, prin transfer bancar, din contul cumpărătoarei **TIMOFTI ANAMARIA nr.RO36CECEB00008RON3435508**, deschis în LEI la CEC Bank S.A., în contul vânzătoarei **SZÁNTÓ CRISTINA-MARGARETA nr.RO34BTRLRONCRT0CT3193501**, deschis în LEI la Banca Transilvania S.A., conform Tranzacției din 05.05.2025, emisă de CEC Bank S.A;

- suma de **95.410 (nouăzecișicincimii) LEI**, s-a achitat azi, data semnării și autentificării prezentului contract, prin transfer bancar, din contul cumpărătoarei **TIMOFTI ANAMARIA nr.RO90CECEC001946439891111**, deschis în LEI la CEC Bank S.A., în contul vânzătoarei **SZÁNTÓ CRISTINA-MARGARETA nr.RO34BTRLRONCRT0CT3193501**, deschis în LEI la Banca Transilvania S.A., conform Ordinului de Plată nr.1 din 05.05.2025, emis de CEC Bank S.A.

Subsemnatul vânzător **SZÁNTÓ LEVENTE-CSONGOR**, sunt de acord ca suma de **100.000 (unasutămii) LEI** și suma de **95.410 (nouăzecișicincimii) LEI**, să fie virate în contul soției mele **SZÁNTÓ CRISTINA-MARGARETA nr.RO34BTRLRONCRT0CT3193501**, deschis în LEI la Banca Transilvania S.A., conform Tranzacției din 05.05.2025 și Ordinului de Plată nr.1 din 05.05.2025, emise de CEC Bank S.A.

Conform dispoziției imperative din **Codul Fiscal**, calculul onorariului și a tarifului pentru publicitate imobiliară, se face la nivelul valorii expertizei tehnice a Camerei Notarilor Publici Tg.Mureș pentru anul 2025; expertiză care indică drept valoare de referință a unui asemenea imobil, la suma de **962.020 LEI**.

Imobilele care se înstrăinează prin prezentul contract, fac parte din patrimoniul personal nu din patrimoniul afacerii.

Subsemnații vânzători declarăm că nu suntem înregistrați ca plătitori de TVA, că nu suntem persoane impozabile în sensul art. 269 alin. 1 din **Codul Fiscal** și că vânzarea imobilelor, conform art. 269 alin. 2 din **Codul Fiscal** nu constituie o activitate economică de exploatare a bunurilor în scopul obținerii de venituri cu caracter de continuitate.

Totodată declarăm că, oricare ar fi situația noastră de persoane plătitoare sau neplătitoare de TVA, prețul reprezintă suma totală de plată datorată de cumpărătoare pentru dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor și că nicio altă sumă nu va mai putea fi pretinsă de la cumpărătoare în legătură cu aceste imobile.

Subsemnații vânzători declarăm că aceste imobile nu au fost ipotecate, nu au fost promise spre vânzare niciunei persoane fizice sau juridice printr-un act sub semnătură privată, nu există litigii pe rolul instanței de judecată privind dreptul de proprietate asupra imobilelor și că înțelegem să răspundem material și penal în cazul apariției unor grevări și servituți, evicțiuni totale sau parțiale făcute de noi vânzători până la încheierea contractului de vânzare și că imobilele, obiecte ale prezentei convenții, sunt în proprietatea noastră exclusivă, nu sunt înstrăinate, nu sunt sechestrate, grevate de servituți și urmări de orice natură, conform Extraselor de Carte Funciară pentru autentificare solicitate sub nr. cerere 5888, 5887, 5889, 5891 din data de 05.05.2025, eliberate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Luduș, nu sunt clasate ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu fac obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu fac obiectul unor contracte de închiriere/arendare și nu au fost scoase din circuitul civil și ca atare noi vânzători garantăm pe cumpărătoare contra evicțiunii și a viciilor imobilelor conform prevederilor art.1695 și art.1707 Noului Cod Civil.

A fost îndeplinită de către cumpărătoare obligația de verificare a stării în care se află bunurile imobile la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzători au obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Subsemnații vânzători, declarăm că nu am formulat vreo ofertă de vânzare și nu am încheiat cu altă persoană fizică sau juridică vreun pact de opțiune sau promisiune de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile ce fac obiectul prezentului contract.

Subsemnata cumpărătoare declară că am verificat personal existența titlului de proprietate al vânzătorilor asupra imobilelor - obiecte al acestui înscris - constatând că imobilele sunt în circuitul civil și nu sunt grevate de procese, nu a fost scoase din circuitul civil în baza vreunui act normativ de trecere în proprietate statului, aflându-se în stăpânirea lor faptică și continuă în mod legal și ca atare, garantează pe cumpărătoare de orice evicțiune totală sau parțială, imobilele vândute, formând bunul

comun al vânzătorilor.

Imobilele au taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din Certificatul de Atestare Fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale din 05.05.2025, eliberat de Primăria orașul Luduș, județul Mureș.

Părților contractante li s-au pus în vedere și au luat la cunoștință că este nulă vânzarea prin care se înțelege printr-un act secret, să plătească alt preț decât cel care se declară în actul autentic, nulitatea extinzându-se atât asupra actului secret, cât și asupra actului autentic.

Totodată părțile contractante au fost atenționate că, în cazul declarării altui preț decât cel real, sunt susceptibile de răspundere penală, pentru infracțiunea de evaziune fiscală.

Costul gazului furnizat și a apei de rețea furnizată, pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract a fost achitat integral de vânzători, conform Facturii nr.10831260665/14.04.2025 și a chitanței aferente, emisă de E.ON S.A. și respectiv conform Facturii din 17.04.2025 și a chitanței aferente, emise de Compania Aquaserv S.A., care au fost predate cumpărătoarei, azi data autentificării prezentului contract.

Subsemnații vânzători declarăm pe propria răspundere că nu sunt datorii la furnizorul de energie electrică.

Subsemnatele părți declarăm că am fost informate de către notarul public instrumentator de dispozițiile Legii nr.372/13.12.2005, privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, cunoaștem faptul că proprietarii au obligația de a pune la dispoziție cumpărătoarei certificatul de performanță energetică a clădirii.

Subsemnații vânzători declarăm că am pus la dispoziția cumpărătoarei Certificatul de performanță energetică a imobilului, Certificat întocmit de auditorul energetic Bente L. Marcela Liliana, nr. de înregistrare în registrul auditorului nr.4354/05.05.2025, iar subsemnata cumpărătoare declară că a primit acest certificat și am luat cunoștință despre conținutul acestuia.

Subsemnata cumpărătoare înțelege să cumpăr de la subsemnații vânzători, imobilele mai sus arătate la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut mă declar de acord.

Subsemnații vânzători SZÁNTÓ LEVENTE-CSONGOR și soția SZÁNTÓ CRISTINA-MARGARETA, declarăm pe propria răspundere cunoscând consecințele penale prevăzute de art. 326 Cod Penal, pentru declarații nesincere că suntem căsătoriți, sub regimul comunității legale de bunuri și nu am încheiat nicio convenție matrimonială privind regimul comunității convenționale și/sau separației de bunuri, iar imobilele care se înstrăinează sunt bunurile noastre comune.

Subsemnata cumpărătoare TIMOFTI ANAMARIA, declar pe propria răspundere cunoscând consecințele penale prevăzute de art. 326 Cod Penal, pentru declarații nesincere că sunt căsătorită cu TIMOFTI CONSTANTIN, sub regimul comunității legale de bunuri și nu am încheiat nicio convenție matrimonială privind regimul comunității convenționale și/sau separației de bunuri, urmând ca dreptul de proprietate asupra imobilelor ce fac obiectul prezentului act să se înscrie în Cartea Funciară în favoarea subsemnatei TIMOFTI ANAMARIA, căsătorită cu TIMOFTI CONSTANTIN, cu titlu de bun comun.

Nouă, părților, ni s-au făcut cunoscute dispozițiile Legii nr.260/2008, privind asigurarea obligatorie a locuințelor, împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren sau inundațiilor și ale Ordinului nr.15/2012, pentru punerea în aplicare a normelor privind forma și clauzele cuprinse în contractul de asigurare obligatorie a locuințelor.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărătoare, în sarcina căreia se află și cheltuielile de întăbulare.

Subsemnații vânzători declarăm în mod expres că suntem de acord cu întăbularea dreptului de proprietate al cumpărătoarei în Cartea Funciară a imobilelor ce formează obiectul prezentului înscris.

Subsemnații vânzători declarăm prin prezenta pe proprie răspundere cunoscând consecințele penale prevăzute de art. 326 Cod Penal, pentru declarații nesincere că imobilele ce fac obiectul acestui contract nu sunt închiriate sau arendate.

Noi, părțile, declarăm că prețul convenit este sincer (real) și serios, notarul public aducându-ne la cunoștință dispozițiile art. 1660, alineatul 2 din Codul Civil.

Subsemnatele părți contractante am luat la cunoștință despre dispozițiile Legii nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată și ne obligăm la respectarea lor.

Subsemnatele părți, cunoscând prevederile Legii nr.241/2005 cu privire la evaziunea fiscală, declarăm pe proprie răspundere că prețul declarat și menționat în prezentul act este cel real.

Notarul Public are obligația de a comunica actul notarial în vederea înscrierii în Cartea Funciară, în condițiile prevăzute de art.56 din Legea nr.7/1996 modificată și completată prin Legea nr.499/2004.

Cumpărătoarea intră de drept și de fapt în stăpânirea imobilelor, cu data de azi, data semnării autentificării prezentului înscris, de când va beneficia de toate veniturile și va suporta toate taxele publice.

Subsemnata cumpărătoare declară că am luat la cunoștință de obligația prevăzută de Codul Fiscal de a depune o declarație privind achiziția imobilelor la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a căruia rază de competență se află acesta în termen de 30 zile de la data încheierii actului de față care este și data dobândirii imobilelor, în vederea luării evidența plătitorilor de taxe și impozite locale, cunoscând că neîndeplinirea acestui angajament este sancționată conform prevederilor legale.

Subsemnatele părți contractante suntem în cunoștință de cauză că pentru imobilele de mai sus au fost achitate toate taxele și impozitele locale către organul financiar teritorial.

Părțile contractante confirmă și declară că prezentul act nu se încheie ca urmare a intermedierii realizate de către o agenție imobiliară sau agent imobiliar.

Subsemnatele părți contractante, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia în întregime și am constatat că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de către noi părțile de comun acord, am înțeles toți termenii juridici, iar în exprimarea consimțământului nu am fost influențați sau constrânși, sens în care ne exprimăm acordul liber și în cunoștință de cauză suntem de acord cu conținutul său, ce reprezintă voința noastră neviciată și, de asemenea, declarăm pe răspunderea noastră că afirmațiile făcute în prezentul act sunt conforme cu adevărul (art.244 și art. 326 C.Pen.) și că notarul public ne-a oferit consilierea necesară încheierii prezentului act, constatând că prezentul contract corespunde condițiilor stabilite de noi părțile, de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Tehnoredactat la sediul Biroului Individual Notarial **GHERMAN LUCIA-PETRUȚA**, de Secretar Mălnă Ionela-Cosmina, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru cartea funciară și 2 exemplare au fost eliberate părților.

**VÂNZĂTORI**  
**S.S. SZÁNTÓ LEVENTE-CSONGOR**  
**S.S. SZÁNTÓ CRISTINA-MARGARETA**

**CUMPĂRĂTOARE**  
**S.S. TIMOFTI ANAMARIA**

- Urmează autentificarea -

ROMÂNIA  
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL GHERMAN LUCIA-PETRUȚA  
Licență de funcționare: 315/2956/25.11.2016  
Sediul: Luduș, Bld. 1 Decembrie 1918, nr.14A, jud. Mureș  
T: 0746 026 907, E-mail: bnpagherman@gmail.com  
Operator de date cu caracter personal nr. 1917  
C.U.I. RO 27639465

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.646**  
**Ziua 05 Luna 05 Anul 2025**

În fața mea, **GHERMAN LUCIA-PETRUȚA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:  
**SZÁNTÓ LEVENTE-CSONGOR** și soția **SZÁNTÓ CRISTINA-MARGARETA**, domiciliați în  
Mun. Cluj-Napoca, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, județul Cluj și respectiv în  
orașul Luduș, \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, județul Mureș, identificați cu Carte de Identitate seria CJ  
nr. \_\_\_\_\_, eliberată de SPCLEP Cluj-Napoca, C.N.P. \_\_\_\_\_ și respectiv cu Carte  
de Identitate seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, eliberată de SPCLEP Luduș, C.N.P. \_\_\_\_\_  
ambii în nume propriu, *ambii în calitate de vânzători și*

**TIMOFTI ANAMARIA**, căsătorită cu **TIMOFTI CONSTANTIN**, având C.N.P. \_\_\_\_\_  
domiciliată în orașul Luduș, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, județul Mureș, identificată cu Carte de Identitate seria  
\_\_\_\_\_, eliberată de SPCLEP Luduș, C.N.P. \_\_\_\_\_, în nume propriu, *în*  
*calitate de cumpărătoare*, care, după ce au 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, cererea precum și cele - anexe.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995,  
republicată, cu modificările ulterioare, **se declară autentic prezentul înscris.**

S-a perceput impozitul prevăzut de Codul Fiscal 1%, în valoare de 9.620 lei,  
cu bonul fiscal nr.04/05.05.2025

S-a încasat onorariul de 10.000 lei + TVA cu bonul fiscal nr.05/05.05.2025

S-a încasat tariful pentru publicitate imobiliară în valoare de 60 lei, codul 2.3.2. cu chitanța  
ANCPI internă

S-a încasat tariful pentru publicitate imobiliară în valoare de 1.365 lei, codul 2.3.2. cu chitanța  
ANCPI internă

S-a încasat tariful pentru publicitate imobiliară în valoare de 60 lei, codul 2.3.2. cu chitanța  
ANCPI internă

S-a încasat tariful pentru publicitate imobiliară în valoare de 60 lei, codul 2.3.2. cu chitanța  
ANCPI internă

**L.S. NOTAR PUBLIC**  
**S.S. GHERMAN LUCIA-PETRUȚA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de **GHERMAN LUCIA-PETRUȚA**, notar public, astăzi,  
data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

