

GHID CADASTRU PROPRIETATI IMOBILIARE

➤ DORESTI SA VINZI/ SA LASI MOSTENIRE/ SA CUMPERI O PROPRIETATE ?

Primele intrebari pe care trebuie sa ti le pui sunt urmatoarele:

1. **Proprietatea mea este sau nu este inregistrata in Cartea Funciara?**
2. **Care este situatia cadastrala a proprietatii mele?**
3. **Informatiile inregistrate in Cartea Funciara a proprietatii mele sunt corecte si/sau complete (suprafata, limite, vecini etc.) ?**
4. **Unde se afla proprietatea mea?**

Nu-ti mai bate capul cu aceste probleme! Noi iti oferim **CONSULTANTA TEHNICA LEGATA DE SITUATIA CADASTRALA A PROPRIETATII TALE.**

Trebuie doar sa ne aduci o copie a actului de proprietate si o copie a actului de identitate, iar de restul NE OCUPAM NOI. Serviciile noastre te costa 75 lei si in MAXIM 5 zile lucratoare iti obtinem toate informatiile de care ai nevoie! In situatia in care vei avea nevoie de servicii de cadastru si vei contracta aceste servicii cu firma noastra, serviciile de consultanta vor fi deduse din pretul serviciilor de cadastru prestate.

In urma verificarilor facute de catre specialistii nostri, te invitam la sediul nostru pentru a-ti prezenta situatia proprietatii tale. In acel moment vei sti cu siguranta in care din urmatoarele situatii te afli:

A. PROPRIETATEA TA ESTE INSCRISA IN CARTEA FUNCIARA SI TOATE INFORMATIILE TEHNICE (ADRESA, DESTINATIA, CATEGORIA DE FOLOSINTA) SAU JURIDICE (DREPTUL TAU DE PROPRIETATE, ALTE DREPTURI REALE, SARCINI, ETC) SUNT ACTUALIZATE

FELICITARI!!! POTI SA TE BUCURI DE TOATE ATRIBUTILE PE CARE TI LE CONFERA DREPTUL DE PROPRIETATE:

POSESIA – dreptul de a stapani proprietatea;

FOLOSINTA – dreptul de a folosi si a culege foloasele materiale (inchirierea, arenda, etc.);

DISPOZITIA – dreptul de a dispune dupa bunul plac de proprietatea ta. O poti vinde, dona, lasa mostenire, schimba cu o alta proprietate, etc. (pentru acest lucru proprietatea ta nu trebuie sa fie grevata de sarcini).

B. PROPRIETATEA TA TREBUIE INSCRISA IN CARTEA FUNCIARA

Ai un apartament? Trebuie sa ai in vedere urmatoarele lucruri:

- **ACTELE** care vor sta la baza inscrierii apartamentului in Cartea Funciara sunt necesare in COPIE LEGALIZATA/ORIGINAL.

- Daca apartamentul a fost cumparat cu plata in rate, este necesara dovada achitarii integrale a acestuia si, dupa caz, declaratia notariala a titularului ipotecii (de obicei titularul este o banca sau alta institutie financiara), daca se doreste radierea ipotecii.
- Daca in actele de proprietate ale apartamentului este mentionata o boxa, un garaj, o pivnita, etc., trebuie sa stii ca acestea se pot inscrie in aceeasi Cartea Funciara cu apartamentul sau in Carti Funciare separate, caz in care se vor intocmi documentatii cadastrale separate.
- Certificatul de atestare fiscala de la Directia de Impozite si Taxe Locale necesar la inscrierea proprietatii tale in Cartea Funciara trebuie sa fie actualizat in ceea ce priveste titularii actului de proprietate, trebuie sa aiba mentiunea "PENTRU CADASTRU" si sa nu fie mai vechi de 30 zile in momentul depunerii documentatiei la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara.
- Daca scopul inscrierii in Cartea Funciara este vanzarea ulterioara, atunci trebuie sa stii ca ai nevoie de CERTIFICATUL DE PERFORMANTA ENERGETICA pe care il poti OBTINE tot de la noi.

Ai un teren cu/fara constructie? Trebuie sa ai in vedere urmatoarele lucruri:

- Actele care vor sta la baza inscrierii terenului in Cartea Funciara sunt necesare in copie legalizata/original.
- In cazul in care pe teren exista o constructie si aceasta a fost edificata pana in anul 2001, inscrierea in Cartea Funciara se face in baza Certificatului Fiscal in care trebuie sa apara informatiile legate de suprafata si destinatia constructiei.
- Pentru constructiile edificate dupa 2001, sunt necesare urmatoarele documente: autorizatie de construire, proces-verbal de receptie, certificat de atestare a edificarii/extinderii constructiei.
- Daca procesul-verbal de receptie a fost emis dupa august 2013, este nevoie de CERTIFICATUL DE PERFORMANTA ENERGETICA a constructiei care trebuie sa fie antedatat procesului-verbal de receptie. Daca nu detii Certificatul Energetic, il poti OBTINE de la noi.
- Certificatul de atestare fiscala de la Directia de Impozite si Taxe Locale necesar la inscrierea proprietatii tale in Cartea Funciara trebuie sa fie actualizat in ceea ce priveste titularii actului de proprietate, trebuie sa aiba mentiunea "PENTRU CADASTRU" si sa nu fie mai vechi de 30 zile in momentul depunerii documentatiei la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara.

C. PROPRIETATEA TA ESTE INSCRISA IN CARTEA FUNCIARA, DAR TREBUIE ACTUALIZATE INFORMATIILE TEHNICE DEJA INSCRISE(ADRESA, DESTINATIA, CATEGORIA DE FOLOSINTA, ETC)

Terenul tau a fost introdus in intravilan prin Hotarare de Consiliu Local de aprobare a PUG-ului? Nu este nimic! NE OCUPAM NOI!

- Pentru actualizarea acestei informatii in Cartea Funciara ITI FACEM o documentatie cadastrala de actualizare in baza adresei emise de catre Primarie, in care este mentionata trecerea terenului din extravilan in intravilan.

Tocmai ai aflat ca primaria a dat o denumire strazii pe care se afla proprietatea ta sau a schimbat denumirea actuala, a atribuit numere postale proprietatilor de pe strada ta? Nu este nimic! SUNTEM AICI PENTRU TINE!

- Pentru actualizarea acestei informatii in Cartea Funciara ITI FACEM o documentatie cadastrala de actualizare in baza adresei emise de catre Primarie, in care este mentionata denumirea strazii si/sau numarul postal.

Ai construit pe un teren deja inregistrat in Cartea Funciara? Vrei sa inscrii si constructia? O FACEM NOI PENTRU TINE. Trebuie sa ai in vedere urmatoarele lucruri:

- In cazul in care pe teren exista o constructie si aceasta a fost edificata pana in anul 2001, inscrierea in Cartea Funciara se face in baza Certificatului Fiscal.
- Pentru constructiile edificate dupa 2001, sunt necesare urmatoarele documente: autorizatie de construire, proces-verbal de receptie, certificat de atestare a edificarii/extinderii constructiei.
- Daca procesul-verbal de receptie a fost emis dupa august 2013, este nevoie de Certificat de Performanta Energetica a constructiei care sa fie antedatat procesului-verbal de receptie. Daca nu detii Certificatul Energetic, il poti OBTINE de la noi.
- Nu ai extras de carte funciara actualizat pentru teren? Il puteti OBTINE in decurs de cateva minute de la NOI.
- Pentru obtinerea certificatului de atestare a edificarii constructiei noi va pregatim planul cu situatia reala din teren astfel incat in CERTIFICAT sa fie trecute informatiile corecte.
- Conform legislatiei in vigoare, in urma obtinerii AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE, terenul tau primeste categoria de folosinta CURTI-CONSTRUCTII. Aceasta informatie trebuie actualizata in Cartea Funciara.

Vrei sa vinzi o parte din terenul aflat in proprietate sau ai cumparat un teren langa cel deja detinut si vrei sa construisti pe ele? In aceste cazuri, se intocmeste o documentatie cadastrala de dezmembrare/alipire. Trebuie sa ai in vedere urmatoarele lucruri:

- Conform legislatiei in vigoare NU SE MAI POATE edifica o constructie pe doua terenuri invecinate inscrise in Cartea Funciara. TREBUIE intocmita o documentatie de alipire si apoi depuse actele pentru autorizatia de construire.
- Pentru alipirea a 2 sau mai multe parcele sau dezlipirea unui teren in cel putin 3 parcele, este necesara obtinerea CERTIFICATULUI DE URBANISM PENTRU ALIPIRE/DEZMEMBRARE. Noi iti acordam suportul!
- TREBUIE sa stii ca in cazul dezmembrarilor, fiecare lot rezultat trebuie sa aiba asigurata accesul la un drum de utilitate publica.

D. AI PRIMIT MOSTENIRE O PROPRIETATE, AI CUMPARAT O PROPRIETATE SAU DORESTI SA CUMPERI UNA? NOI SUNTEM AICI SA-TI OFERIM CONSULTANTA TEHNICA DE CARE AI NEVOIE.

Ti s-a intamplat ca dupa ce ai cumparat o proprietate sa ai discutii cu vecinii cu privire la limitele de proprietate marcate in teren sau vrei sa-ti imprejmuiesti proprietatea?

De cele mai multe ori cand cineva cumpara o proprietate, cumpara de fapt o imagine pe care cumparatorul o prezinta si niste informatii prezentate in actele de proprietate si inscrise in Cartea Funciara.

CEEA CE TREBUIE SA STII ATUNCI CAND ITI CUMPERI O PROPRIETATE ESTE DACA INFORMATIILE PREZENTATE IN ACTELE DE PROPRIETATE SUNT COMPLETE, CORECTE SI CORESPUND REALITATII DIN TEREN, PREZENTATE DE VANZATOR !!!

DE ACEEA AI NEVOIE DE AJUTORUL NOSTRU !

Vino cu o copie a actelor de proprietate sau macar cu adresa si numarul de carte funciara al proprietatii pe care doresti sa o cumperi si noi ne ocupam ca BANII TAI sa fie INVESTITI intr-o PROPRIETATE SIGURA! Vom trece proprietatea care te intereseaza prin filtrul celor 3 PASI ce trebuie parcursi inainte de CUMPARARE:

Pasul 1 – Raspundem la intrebarea “Cine detine proprietatea pe care vrei s-o cumperi si care sunt eventualele sarcini ce greveaza aceasta proprietate?”

Pasul 2 – Verificam daca Informatiile inscrise in Cartea Funciara sunt corecte si complete prin corelarea acestora cu informatiile din actele de proprietate

Pasul 3 – Verificam, prin masuratori, CORESPONDENTA dintre INFORMATIILE existente in Cartea Funciara si REALITATEA din teren

Pentru mai multe detalii va invitam la sediul nostru din Bucuresti, sector 6, str. Valea Argesului nr.5, bl.C1, sc.B, et.1, ap.43, interfon 43C. Ne puteti gasi si la numerele de telefon 031 107 21 66 si 0734 760 808 sau pe mail la adresa office@gsengineering.ro.