

ACT DE PARTAJ VOLUNTAR

Subscrișele:

1. Societatea **Artemis Real Estate S.R.L.**, cu sediul în Pantelimon, bd. Biruinței, nr. 98, DN3KM11+380, CAMERA 1-SALA MURANO, bl. Corp C1, etaj 1, jud. Ilfov, având C.U.I. 22484041, nr. de înregistrare în Registrul Comerțului J23/2545/2007 reprezentată prin (date de identificare) conform ;
2. **Municipiul Timișoara**, cu sediul în Timișoara, str. C.D. Loga nr. ... reprezentată prin ... (date de identificare) conform ;

în calitate de coproprietari asupra:

- imobilului situat în loc. Timișoara, str. Ștefan cel Mare, nr. 52, jud. Timiș, înscris în **C.F. nr. 447707 Timișoara, nr. cadastral/ nr topografic 447707** constând în teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții, având la observații teren neîmprejmuit; în suprafață de 370 mp, dobândit astfel societatea **Artemis Real Estate S.R.L.** contract de vânzare cumpărare nr. 1363 din 06.06.2019 autentificat de notar public Doroș Alexandru – Victor, în cotă de 95/148 (2375/3700) și **Municipiul Timișoara** domeniu privat, drept de proprietate dobândit prin lege în cotă de 1325/3700 și asupra
- imobilului situat în loc. Timișoara, str. Ștefan cel Mare, nr. 48, jud. Timiș, înscris în **C.F. nr. 447694 Timișoara, nr. cadastral/ nr topografic 447694** constând în teren intravilan, având categoria de folosință arabil, având la observații teren neîmprejmuit; în suprafață de 605 mp, dobândit astfel: societatea **Artemis Real Estate S.R.L.** prin contract de vânzare cumpărare nr. 1363 din 06.06.2019 autentificat de notar public Doroș Alexandru – Victor în cotă de 1/2 și **Municipiul Timișoara** domeniu privat, drept de proprietate dobândit prin lege în cotă de 1/2,
- denumite în continuare Imobilul,

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 99 din 30.03.2022 privind împuternicirea Comisiei de negociere cu terții a Consiliului Local al Municipiului Timișoara în vederea vânzării cotei de 132,5 /370 mp din terenul situat în strada Ștefan cel Mare nr.52 înscris în CF 447707 Timișoara
- Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 284 din 21.06.2022 privind împuternicirea Comisiei de negociere cu terții a Consiliului Local al Municipiului Timișoara în vederea vânzării cotei de 1/2 din suprafața de 605 mp din terenul situat în strada Ștefan cel Mare nr.48 înscris în CF 447694 Timișoara
- Procesul verbal încheiat cu ocazia ședinței din data de 13.12.2023
- Raportul de evaluare încheiat de Appraisal & Valuation SA
- Hotărârea Consiliului Local al Mun Timișoara
-

hotărâm partajarea imobilului descris mai sus după cum urmează:

Subscrisa societatea **Artemis Real Estate S.R.L.** preiau de la **Municipiul Timișoara** întreaga cotă de proprietate a acestuia asupra:

- imobilului situat în loc. Timișoara, str. Ștefan cel Mare, nr. 52, jud. Timiș, înscris în **C.F. nr. 447707 Timișoara, nr. cadastral/ nr topografic 447707** constând în teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții, având la observații teren neîmprejmuit; în suprafață de 370 mp, dobândit astfel societatea **Artemis Real Estate S.R.L.** contract de vânzare cumpărare nr. 1363 din 06.06.2019 încheiat de BNP Doroș Alexandru – Victor, în cotă de 95/148 (2375/3700) și **Municipiul Timișoara** domeniu privat, drept de proprietate dobândit prin lege în cotă de 1325/3700
- imobilului situat în loc. Timișoara, str. Ștefan cel Mare, nr. 48, jud. Timiș, înscris în **C.F. nr. 447694 Timișoara, nr. cadastral/ nr topografic 447694** constând în teren intravilan, având categoria de folosință arabil, având la observații teren neîmprejmuit, în suprafață de 605 mp; dobândit astfel: societatea **Artemis Real Estate S.R.L.** prin contract de vânzare cumpărare nr. 1363 din 06.06.2019 încheiat de BNP Doroș Alexandru – Victor în cotă de 1/2 și **Municipiul Timișoara** domeniu privat, drept de proprietate dobândit prin lege în cotă de 1/2

Subsemnatele părți stabilim faptul că societatea **Artemis Real Estate S.R.L.** va achita copartajantului **Municipiul Timișoara** sultă în cuantum de 267 Euro/mp, și anume suma totală de [] lei echivalentul a 116.145 Euro, calculat la cursul BNR din data autentificării de 1 Euro = [] lei, astfel:

- a) suma de [] lei echivalentul a 35.377,5 Euro, calculat la cursul BNR din data autentificării de 1 Euro = [] lei pentru cota parte din imobilul situat în loc. Timișoara, str. Ștefan cel Mare, nr. 52, jud. Timiș, înscris în **C.F. nr. 447707 Timișoara, nr. cadastral/ nr topografic 447707,**
- b) suma de [] lei echivalentul a 80.767,5 Euro, calculat la cursul BNR din data autentificării de 1 Euro = [] lei pentru cota parte din imobilul situat în loc. Timișoara, str. Ștefan cel Mare, nr. 48, jud. Timiș, înscris în **C.F. nr. 447694 Timișoara, nr. cadastral/ nr topografic 447694**

care se va achita astăzi, data autentificării prezentului act, din surse proprii, prin virament bancar din contul IBAN [] deschis la [], în contul IBAN [] deschis la [].

Noi, părțile declarăm că sulta neîncasată nu este producătoare de dobânzi și urmează a fi achitată la valoarea ei nominală.

Ordinul de plată semnat de către titularul contului plătitor sau împuternicitul pe contul plătitor și vizat de banca plătitoare pentru efectuarea transferului sulte în contul copartajantului, prezumă efectuarea plății până la proba contrară, așa cum prevede art. 1504 alin. (1) Cod civil. Copartajantul are oricând dreptul să solicite instituției de credit, menționată mai sus, o confirmare în scris a efectuării plății prin virament. Această confirmare face dovada plății, conform art. 1504 alin. (2) Cod civil.

Subsemnatul copartajant **Municipiul Timișoara**, având în vedere faptul că sulta urmează a fi achitată de către societatea **Artemis Real Estate S.R.L.** ulterior semnării prezentului act, renunț expres la beneficiul înscrierii în Cartea Funciară deschisă pentru imobilul care face obiectul prezentului act a dreptului de ipotecă imobiliară legală reglementat de art. 2386 pct. 1 din Codul civil, pentru sulta care se achită de către copartajant ulterior semnării prezentului act de partaj voluntar

În cazul în care contul copartajantului **Municipiul Timișoara** nu este creditat cu suma de [REDACTAT] până la data de [REDACTAT], **Municipiul Timișoara** îl notifică pe societatea **Artemis Real Estate S.R.L.** despre acest fapt și îi va indica ziua, ora și biroul notarial la care să se prezinte cu dovada achitării integrale a sultei. În situația în care societatea **Artemis Real Estate S.R.L.** nu se prezintă la biroul notarial indicat, în ziua și la ora indicată prin notificare cu dovada achitării integrale a sultei, prezentul act este rezoluționat de drept, conform art. 1550 alin. (2) și art. 1724 Cod civil, fără niciun fel de formalitate și fără punere în întârziere, prezentul fiind un pact comisoriu de cel mai înalt grad. Prezentul pact comisoriu intră în vigoare pentru întreg contractul chiar și în situația în care **Municipiul Timișoara** efectuează o plată parțială. Subsemnatele părți declarăm că suntem de acord ca notificarea să se facă la adresele menționate în primul paragraf din act.

În această situație, conform art. 1553 Cod civil și art. 24 alin. (4) lit. b) din Legea nr. 7/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, încheierea de certificare fapte dată de notarul public prin care acesta constată îndeplinirea pactului comisoriu, la solicitarea părții interesate, va fi suficientă pentru **Municipiul Timișoara**, ca acesta, prin declarație autentică de activare a pactului comisoriu, să rezoluționeze prezentul act, precum și să radieze orice înscrieri din Cartea Funciară cu privire la prezentul act și să se revină la situația anterioară încheierii prezentului act, în virtutea acestui pact comisoriu.

Dacă suma reprezentând diferența de sultă este primită de către **Municipiul Timișoara** în contul menționat în act, după împlinirea termenului convenit pentru plată de către societatea **Artemis Real Estate S.R.L.** chiar și în lipsa unui act adițional de prelungire a termenului inițial de plată - și **Municipiul Timișoara** nu returnează în contul lui societatea **Artemis Real Estate S.R.L.** sulta încasată (integral) în termen de maxim 2 (două) zile lucrătoare de la data încasării în contul lui a sultei, plata se consideră valabilă și părțile convin că plata sultei se consideră acceptată de către **Municipiul Timișoara** și orice posibilă acțiune sau sancțiune convențională sau legală la dispoziția **Municipiul Timișoara** în legătură cu depășirea acestui termen va rămâne fără obiect/fără temeii, **Municipiul Timișoara** renunțând expres la acestea.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale către societatea **Artemis Real Estate S.R.L.** are loc azi, data autentificării prezentului înscris.

Subsemnatul **Municipiul Timișoara** declar că îl **garantez** pe copartajant **împotriva evicțiunii** în conformitate cu art. 683 alin. (1) Cod civil și că mi s-au adus la cunoștință prevederile art. 1700 – 1706 Cod civil cu privire la posibilitatea acestuia de a cere rezoluțiunea actului de partaj dacă a fost evins de întregul bun sau de o parte a acestuia îndeajuns de însemnată încât, dacă ar fi cunoscut evicțiunea nu ar mai fi încheiat actul și știu că odată cu rezoluțiunea, copartajantul poate cere restituirea sultei și repararea prejudiciului suferit.

Totodată, declar că îl **garantez** pe copartajant contra **oricăror vicii ascunse** (adică acelea care nu puteau fi descoperite fără asistență de specialitate, de către un dobânditor prudent și diligent) care fac bunul ce constituie obiectul prezentului act impropriu întrebuințării la care este destinat, sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, copartajantul nu l-ar fi acceptat sau ar fi dat o sultă mult mai mică.

Municipiul Timișoara declar pe propria răspundere și sub sancțiunea prevăzută de art. 326 Codul penal că nu am înstrăinat prin acte sub semnătură privată sau autentice bunul imobil în cauză, nu l-am ipotecat în favoarea altor persoane fizice sau juridice, nu există vreun litigiu referitor la acesta, nu este scos din circuitul civil, nu este închiriat și nu s-a promis închirierea lui și că situația de C.F. prezentată azi, data autentificării, este cea rezultată din extrasul C.F. pentru autentificare nr. eliberat de O.C.P.I. Timiș - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara.

Declar, totodată, că am achitat în întregime impozitul datorat Statului Român cu privire la imobilul care face obiectul prezentului act, conform certificatelor de atestare fiscală nr. și nr. ambele din data de emise de Direcția fiscală a mun. Timișoara. Mai declar că mi s-au pus în vedere dispozițiile Codului fiscal potrivit cărora, subscrisa, am obligația de a radia de pe numele meu din evidențele fiscale imobilul.

Mai declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile art. 466 alin. 2 din Codul fiscal potrivit căruia "În cazul dobândirii unui teren în cursul anului, proprietarul acestuia are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află terenul, în termen de 30 de zile de la data dobândirii, și datorează impozit pe teren începând cu data de 1 ianuarie a anului următor".

Totodată, copartajantul dobânditor societatea **Artemis Real Estate S.R.L.** declar că mă oblig ca imediat după preluarea bunului ce face obiectul prezentului act să verific starea acestuia potrivit uzanțelor, iar dacă în urma verificării se va constata existența unor vicii aparente, declar că mă oblig să îl informez pe copartajant, având cunoștință de faptul că în lipsa informării se consideră că acesta și-a executat obligația de a preda bunul în starea în care se află la momentul încheierii actului.

Declar totodată că am cunoștință de situația de fapt și de drept a bunului pe care îl dobândesc, știu că nu este scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ.

Subsemnatele părți contractante am convenit următoarele: copartajantul societatea **Artemis Real Estate S.R.L.**, va intra în posesia de fapt și de drept asupra imobilului ce face obiectul prezentului act începând de azi data autentificării actului, dată de la care va achita toate taxele și impozitele ce vor reveni asupra acestuia, precum și onorariul notarului public și tarifele de intabulare la A.N.C.P.I. – O.C.P.I.

Taxele notariale (onorariul notarului public și tarifele de intabulare la ANCP – OCPI) au fost calculate la valoarea sultei delei, fiind superioară valorii rezultate din Studiile de piață privind valorile minime ale imobilelor din județele Timiș, Arad și Caraș-Severin, pentru anul 2023, realizat de S.C. ROMPRICE SRL, de lei (echivalent în lei menționat strict în vederea calculării taxelor notariale).

Totodată, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință prevederile Legii nr. 70/2015 cu privire la 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 ale Legii nr. 129/2019 cu

privire la prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului.

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de Notarul public potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996, modificată prin Legea nr.71/2011 și ale Codului civil.

Subsemnatele părți contractante, am convenit de comun acord că prezentul contract constituie titlu executoriu, conform art. 101 din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale și conform Codului de procedură civilă.

Noi, copartajații ne declarăm întru totul de acord cu conținutul prezentului înscris.

Subsemnatele părți, declarăm că am luat cunoștință de cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor — RGPD) și ale Legii notarilor publici și activității notariale nr. 36/1995 republicată. Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de Notarul public potrivit dispozițiilor Legii nr. 7/1996, modificată prin Legea nr. 71/2011 și ale Codului civil și suntem de acord cu acestea.

Subsemnații copartajați declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi drept pentru care semnăm mai jos.

Actele în baza cărora a fost redactat prezentul contract se află în arhiva biroului notarial: acte dobândire imobil; extrasul C.F. pentru autentificare; certificatele de atestare fiscală;

Tehnoredactat și autentificat, astăzi, la sediul **SPN Motica-Odangiu**, din Timișoara, într-un exemplar original, care se păstrează în arhiva notarului public, conform prevederilor art. 98 alin.1 și 4 din Legea 36/1995 republicată, iar părțile vor primi fiecare câte 1 (unul) duplicat de pe prezentul act, duplicatul având aceeași forță probantă prevăzută de lege ca și originalul. *Pentru OCPI Timiș – BCPI Timișoara se va înregistra online 1 (un) duplicat certificat prin semnătură electronică calificată.*

Copartajați,

S.S. societatea Artemis Real Estate S.R.L.

S.S. Municipiul Timișoara

- urmează autentificarea: –

Încheiere de autentificare nr. ____
Anul luna ... ziua ____

În fața mea, Motica Oana Andreea/Odangiu Carla-Ioana, notar public, la sediul biroului meu s-a prezentat:

1. societatea **Artemis Real Estate S.R.L.**;
 2. **Municipiul Timișoara, _;**
- în calitate de coproprietari, 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, care nu conține anexe.

În temeiul art. 12 lit. b. din Legea nr. 36/1995,

Se declară autentic prezentul înscris

S-a perceput onorariul de lei + ____ lei TVA ____ lei cu OP.

S-a perceput tariful A.N.C.P.I. cod 2.3.2. în sumă de lei, cu OP.

Notar public,

S.S. Motica Oana Andreea

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare de Motica Oana Andreea, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu.

Notar public,

Motica Oana Andreea