

# 10 ASPECTE PE CARE TREBUIE SA LE ANALIZEZI LA CUMPARAREA UNUI APARTAMENT



## 1. Tipul locuintei, Imobil Vechi sau Imobil Nou



Fiecare tip de imobil fie el vechi sau nou, are avantajele sale, in ceea ce priveste confortul pe care il cautam fiecare intr-o casa. Desi parerile sunt impartite, exista pe piata imobile vechi executate cel putin trainic, ce beneficiaza de toate avantajele

cheltuielilor individualizate si costurilor de intretinere mici. Din pacate acest tip de imobile reprezinta doar un max 5% de pe piata apartamentelor vechi expuse spre vanzare. Aici ne referim strict la imobilele cu adevarat construite sa dureze.

In aceasta perspectiva credem ca ar trebui sa luati in considerare optarea pentru un imobil nou. Un imobil nou va ofera oportunitatea de a asista la constructia efectiva si de beneficia de un plan pus la punct conform celor mai moderne exigente. Atat pentru organizarea costurilor cat si pentru protejarea familiei dumneavoastra, pentru a putea avea un trai linistit si fara perturbatii din afara.

## 2. Locatia

Locatia este un factor mult prea individualizat pentru fiecare dintre noi pentru a putea generaliza un plan clar de desemnare a unei zone.

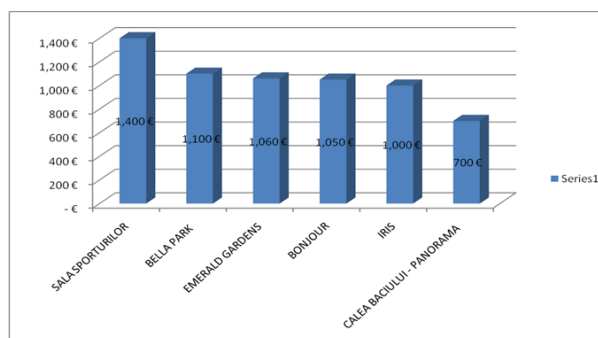
Trebuie urmariti doar un numar de indicatori importanti ce pot oferi comoditate in viata de zi cu zi. Acestia sunt, mijloacele de transport in comun, centrele comerciale si de consum, generozitatea spatiilor verzi si spatiilor amenajate pentru diferite activitati sportive, si nu in ultimul rand accesul facil catre oras.



### 3. Valoarea de piata

Valoarea de piata a unui apartament, este desemnata in mare masura de cei doi pasi anteriori. Trebuie gasit un echilibru intre oferta si cerere, trebuie identificata o medie a zonei, un pret pe mp, tinand cont totusi de imbunatatirile si finisajele aduse apartamentului. Pentru imobilele noi, dezvoltatorii isi pot justifica pretul prin materialele folosite, calitatea executiei si dotarile pe care le pun la dispozitie fiecarui client. De aceea imobilele noi au beneficiul transparentiei in procesul de constructie.

PRICE/SQM - REAL ESTATE PROJECTS THAT OFFERS ALL INCLUSIVE FINISHINGS



Un sfat deosebit de util, dar, aparent paradoxal, pe care-l dau multi consilieri imobiliari din tarile occidentale este: **Cand va cumparati o noua locuinta, alegeti-o ca si cand, peste o luna, ar trebui sa o revindeti !**

### 4. Momentul pentru cumparare, momentul de piata

Momentele de piata, nu sunt foarte greu de anticipat, daca ne referim la Cluj Napoca de exemplu, indiferent de situatia economica prezenta, cel mai oportun moment de a achizitiona un apartament intr-un imobil este sfarsitul primaverii si vara. Pentru Cluj Napoca acesta este zona linistita a anului, zona in care preturile nu cresc si sunt la o valoare medie, urcand putin toamna cand se intoarce un nou val de studenti care isi cauta o locuinta.



### 5. Finantarea pentru cumpararea unui apartament

In acest moment exista o gama variata de pachete de creditare special concepute pentru a achizitiona un apartament (leasing ipotecar, credit ipotecar, prima casa, etc) cu dobanzi moderate, gandite de banci pentru a va oferi acea siguranta financiara din viata de zi cu zi. Un broker specializat pe credite va poate oferi cel mai complet suport pentru contractarea creditului ce sa intruneasca cerintele si posibilitatile dumneavoastra.

In acelasi timp dezvoltatorii puternici, cu proiecte desfasurate pe o perioada minima de 3-5 ani, vin in intampinarea clientilor cu diferite posibilitati de plata, atat defalcate, pentru ca clientii lor sa poata acoperi cerintele bancilor cat si posibilitatea de lease-to-buy, ce se concretizeaza in plata unei chirii lunare pana la cumpararea apartamentului.



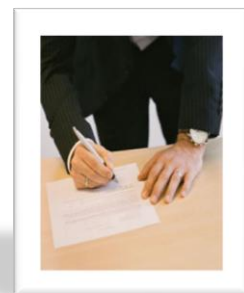
Pentru a veni in intampinarea programului guvernamental „Prima casa”, unii dezvoltatori imobiliari ofera clientului oportunitatea de a beneficia de consultanta bancara direct din partea agentilor de vanzari cat si prin colaborarile detinute cu cele mai importante banci prezente pe piata. Acestia insotesc clientul pe tot parcursul evaluarii financiare, pana la gasirea solutiei optime de creditare. De multe ori, dezvoltatorii mari au semnat contracte cu bancile pentru acordarea de consultanta si conditii speciale pentru clientii lor.

#### **6. Antec contractul de vanzare-cumparare.**

Antec contractul de vanzare cumparare reprezinta un contract ce are suport juridic sub semnatura privata, sau incheiat in prezenta unui notar, ce atesta o prima plata pentru un apartament. Acest contract contine datele exacte de identificare a ambelor parti, date tehnice precise de amplasament si predare al apartamentului, cat si momentul la care va fi incredintat clientului si binenteles termenele de plata pentru achitarea integrala a apartamentului. Dezvoltatorul va anexa la antec contractul de vanzare-cumparare, o copie dupa autorizatia de construire, un act pentru terenul pe care se va construi, impreuna cu un regulament de intretinere al imobilului.

#### **7. Contractul final de vanzare-cumparare si actele necesare**

Contractul final de vanzare cumparare este premergator antec contractului descris anterior si se va autentifica obligatoriu de catre un notar public, pe baza cartii funciare a apartamentului (din punctul de vedere al dezvoltatorului) si pe baza dovezii de plata (din punctul de vedere al cumparatorului).



Dezvoltatorul are obligatia de a prezenta la notar, un act al terenului pe care s-a construit blocul, lipsit de sarcini, autorizatia de construire, cartea funciara a apartamentului, cat si contractele de utilitati incheiate cu firmele de profil.

## 8. Taxe notariale si alte cheltuieli

La contractul final de vanzare cumparare se obisnuieste ca, cumparatorul sa plateasca tariful notarial pentru autentificarea actului, iar dezvoltatorul sa isi lichideze datoriile fata de stat pentru radierea apartamentului si intabularea pe cumparator. Taxele notariale se calculeaza in functie de suma tranzactionata pentru apartament, plus o taxa de timbru ce va fi introdusa in cursul acestui an de catre uniunea europeana. De asemenea va fi nevoie de achitarea unei taxe e emiterie a unei carti funciare actualizate, pe baza careia notarul va incheia contractul de vanzare-cumparare.

- solicitarea extrasului de carte funciara pentru autentificare costa 40 lei in regim normal, respectiv 200 lei in regim de urgenta
- taxa de intabulare, care se achita in contul OCPI, este de 0,15% din valoarea imobilului in cazul in care cumparatorul este persoana fizica; in situatia in care cumparatorul este persoana juridica taxa de intabulare reprezinta 0,5 % din valoarea imobilului
- in cazul onorariului notarului modalitatea de calcul este urmatoarea:



pana la 13.696 lei	→ un procent de 2,5 %, dar minim 178,5 lei + tva
intre 13.696 lei si 27.499 lei	→ 342,40 lei + 2 % + tva
intre 27.499 lei si 54.891 lei	→ 618,46 lei + 1,5% + tva
intre 54.891 lei si 274.562 lei	→ 1.029,34 lei + 1% + tva
intre 274.562 lei si 549.231 lei	→ 3.226,05 lei + 0,75 % + tva
peste 549.231 lei	→ 5.286,07 lei + 0,5 % + tva

*Informatiile prezentate mai sus au doar un caracter informativ si sunt valabile in acest moment, conform legii in vigoare. Acestea pot suferi modificari in timp, in functie de organele abilitate de a modifica aceste taxe.*

Alte taxe importante nu mai exista, clientul fiind nevoit ca la incheierea contractelor pentru utilitati sa achite mici taxe pentru incheierea contractelor de furnizare a energiei, gazelor etc.

Daca se doreste semnarea in fata unui notar si a antecontractului de vanzare-cumparare, acest lucru este posibil si un cost minim este de 30 de roni + TVA/ semnatura, achitati de catre cumparator.

## 9. „Prima casa” si T.V.A. –ul pentru locuinte?

**Beneficiarii Programului “Prima Casa”** trebuie sa dea de un avans de 5% din pretul de achizitie al locuintei daca acesta este mai mic sau egal cu 60.000 de euro, iar daca pretul

locuintei este mai mare - un avans de 3.000 de euro plus diferenta dintre suma de 60.000 de euro si pretul de achizitie.

Durata maxima a unui credit contractat prin "Prima Casa" este de 30 de ani, iar contractul de credit nu trebuie sa contina clauze care sa permita modificarea unilaterala de catre banca a acestuia. Totodata, beneficiarii Programului trebuie sa constituie un depozit colateral pentru garantarea dobanzii, cu o valoare minima egala cu trei rate de dobanda.

Cei care beneficiaza de programul "Prima Casa" se mai obliga sa nu instraineze locuinta achizitionata in primii 5 ani de la data dobandirii. De la expirarea acestui termen, in cazul preluarii contractului de credit de catre un tert, acesta trebuie sa intruneasca, de asemenea, conditiile de eligibilitate ale beneficiarilor Programului.

Bancile participante la program nu vor percepe comision de rambursare anticipata.

La cumpararea unei locuinte, toate persoanele fizice vor beneficia o singura data de plata unui **T.V.A. de 5%** (daca se cumpara de la o persoana juridica binenteles), urmand ca cei care au beneficiat de aceasta reducere, sa nu mai beneficieze si a doua oara.

**ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 200 din 4 decembrie 2008**, pentru modificarea și completarea Lezii nr. 571/2003 privind Codul fiscal prevede ca apartamentul trebuie sa aiba valoarea de pana la 380.000 ron + TVA si sa nu fie mai mare de 120 mp.

#### 10. Informatii generale in vederea achizitionarii unui apartament de catre persoanele straine

Cetatenii straini si societatile straine pot dobandi constructii in Romania, beneficiind in acelasi timp de un drept de folosinta asupra terenurilor pe care sunt situate, pe toata durata existentei constructiilor (dreptul de superficie). Sub legea romana, membra a UE, nu exista nici o restrictie la dobandirea dreptului de proprietate asupra constructiilor, atat prin acte între vii cât și prin moștenire, insa acestia nu pot dobandi si terenul sau cota indiviza de teren corespunzatoare constructiei. **LEGEA nr. 54/1998** privind circulatia terenurilor, spune la Art. 3. - (1) Cetatenii straini si apatrizii nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor, cat si asupra cotelor parti indivize comune. De asemenea, dobandirea terenurilor de catre persoanele straine este reglementat si prin **LEGEA nr. 312/2005**.