



## *Bune practici în profesia de notar public*

În data de 17.03.2026, între orele 17-19, a avut loc un workshop cu tema ***Bune practici în profesia de notar public.***

Link-ul de acces a fost: <https://meet.google.com/syk-yuri-iap>

Invitată a fost d-na Iliora GENOIU, notar la Camera notarilor publici din Dâmbovița.

### 1.PREZENTAREA INVITATEI

Workshop-ul a debutat cu câteva date biografice despre invitata. Reținem că în calitate

Din luna octombrie a anului 1998 D-na Iliora Genoiu a fost numită notar public, prin Ordinul ministrului justiției nr. 225/C/15.01.2019, cu sediul biroului notarial în localitatea Movila Miresii, circumscripția Judecătoria Brăila, Camera Notarilor Publici Galați și asociat cu notarul public Iliescu Floarea, cu sediul biroului notarial în localitatea Târgoviște, circumscripția Judecătoria Târgoviște, Camera Notarilor Publici Ploiești.

În baza Ordinului ministrului justiției nr. 2004/C/24.04.2019, desfășoară activitatea în cadrul Societății profesionale notariale Iliescu Floarea și Genoiu Iliora, cu sediul în localitatea Târgoviște, circumscripția Judecătoria Târgoviște, Camera Notarilor Publici Ploiești; A fost și consilier juridic cu contract de muncă cu timp parțial (4 ore) la Biroul notarial individual Iliescu Floarea (23 octombrie 2017- 3 septembrie 2018), deopotrivă arbitru al Curții de Arbitraj de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Dâmbovița (12.10.2015 – în prezent), dar și membru în comisia examenului/concursului pentru dobândirea calității de notar stagiar 2009-2016;

În calitate de cadru didactic aceasta a deținut mai multe funcții, respectiv prodecan (cu atribuții în domeniul învățământului) al Facultății de Drept și Științe Administrative, Universitatea Valahia din Târgoviște (aprilie 2012 – mai 2016), acum fiind conf. univ.dr.;

Biroul notarial **Genoiu Iliora** își desfășoară activitatea în cadrul Camerei notarilor publici Ploiești în circumscripția judecătoria Târgoviste din localitatea Targoviste, județul Dâmbovița.<sup>1</sup>Programul de lucru al biroului notarial este obligatoriu de cel puțin 8 ore zilnic, dintre care 6 ore activitate cu publicul, în fiecare zi lucrătoare, conform art. 46 din Statutul UNNPR.De regula, programul unui notariat este de la Luni-Vineri: 09:00-17:00

Un rezumat al studiilor finalizate cuprinde: Facultatea de Științe Juridice "Yolanda Eminescu", Specializarea Administratie Publica, Universitatea Valahia din Targoviste (1998), sef de promotie, Facultatea de Științe Juridice, Specializarea Drept, Universitatea Valahia din Targoviste (2000); studii universitare de masterat "Teoria si exercitiul functiei publice", Facultatea de Științe Juridice, Universitatea Valahia din Targoviste (2000-2001); Universitatea Paris-XII-Val de Marne, DESS en "Gestion des entreprises" (1999-2001); Doctor in Drept, domeniul Teoria generala a dreptului, Institutul de Cercetari Juridice din cadrul Academiei Romane (2006).

<sup>1</sup> <https://notariate.ro/notari/targoviste/societate-profesionala-notariala-genoiu-ilioara-si-iliescu-floarea/>



Activitate profesională s-a desfășurat la Facultatea de Drept și Științe Administrative, Universitatea Valahia din Targoviste, ajungând pe rând: preparator universitar (1998-2001); asistent universitar (2001-2003); lector universitar (2003-2012); conferențiar universitar (din 1 octombrie 2012); director de studii ID (martie-octombrie 2008); director adjunct al departamentului Drept (octombrie 2008-noiembrie 2011); prodecan cu atribuții în domeniul învățământului și asigurării calității (din februarie 2012); director al Proiectului de cercetare postdoctorală cu titlul "Configurarea dreptului de a mosteni în noul Cod civil român" (2010-2012).

În ceea ce privește activitatea publicistică, menționăm câteva publicații, precum: [Drept civil. 601 teste grila pentru proba scrisă la examenul sau concursul privind dobândirea calității de notar stagiar](#) (coautor), 2014; [Curs selectiv pentru licența. Drept civil - Partea generală. Drepturi reale. Teoria generală a obligatiilor. Contracte. Succesiuni](#) (coautor), 2014; [Drept civil. Succesiuni. Caiet de seminar. Editia a 2-a](#), 2014; [Dreptul la mostenire în Codul civil. Editia a 2-a](#), 2013; [Ce drepturi are sotul supraviețuitor la mostenirea sotului decedat?](#), 2013; [Drept succesoral. Caiet de seminar](#) (coautor), 2011.<sup>2</sup>

## 2. ACTIVITATEA PROFESIONALĂ

Autoarea a conturat prelegerea pe două mari dimensiuni: specificul activității notariale și etapele accederii în profesie.

În ceea ce privește specificul activității notariale se vor menționa cele mai importante servicii notariale: legalizarea actelor, divorțuri, partaje, contracte vânzări, precontracte, succesiuni, etc.

Pentru **legalizarea** copieii unui act, este necesară prezentarea la notariat a originalului documentului respectiv. Înscrisul a cărui legalizare se solicită va fi fotocopiat la biroul notarial sau, după caz, va putea fi utilizată copia furnizată de client pe care notarul public o va confrunța cu originalul. Copia legalizată a înscrisului îi permite titularului să își dovedească un drept sau o calitate cu ajutorul altui document decât cel original.

Oricine poate solicita legalizarea copieii de pe un act original la notariat, chiar dacă documentul nu îi aparține. De asemenea, nu se verifică identitatea, [domiciliul](#) sau capacitatea solicitantului.

**Partajul notarial** poate avea loc atât pentru soții în cadrul căsătoriei, cât și pentru foștii soți, ulterior unui divorț.

### a. Partaj în timpul căsătoriei

Există situații când soții, deși nu doresc să divorțeze, vor să își partajeze bunurile dobândite în timpul căsătoriei, de cele mai multe ori pentru evitarea eventualelor creditori sau moștenitori ai unuia dintre soți sau în cadrul procedurii de schimbare a regimului matrimonial din comunicate de bunuri în comunitate convențională sau separație de bunuri.

### b. Partaj după divorț

De cele mai multe ori partajul apare după desfacerea căsătoriei dintre doi soți deși nu este obligatorie încheierea unui act de partaj, soții putând rămâne coproprietari și după divorț.

<sup>2</sup> [https://www.hamangiu.ro/genoiu-ilioara?srsId=AfmBOop0\\_AFOinzUCvAbnaoxqovO9YaUTOgeqEap20g4Qqfdal4Op8L](https://www.hamangiu.ro/genoiu-ilioara?srsId=AfmBOop0_AFOinzUCvAbnaoxqovO9YaUTOgeqEap20g4Qqfdal4Op8L)



## Divortul notarial

În general foștii soți își împart pe cale notarială imobilele dobândite, precum și datoriile contractate de către ambii în timpul căsătoriei, autoturisme, conturi bancare. Bunurile de mică valoare sunt în general partajate de bună voie, fără intervenția notarului, dar se poate realiza și în fața notarului.

Divorțul poate consta în împărțirea relativ echitabilă a bunurilor astfel încât soții să nu își mai datoreze nimic sau, dacă un soț preia în totalitate un bun îl va despăgubi pe celălalt soț prin plata unei sume. În ultima perioadă s-a constatat o creștere exponențială a cererilor de divorț, ca atare, instanțele au fost copleșite de numărul mare de cereri, iar pronunțarea divorțului poate ajunge și până la 2 ani. Pentru a evita un divorț lung și costisitor, majoritatea cuplurilor preferă să divorțeze la notar.

Cuplurile care sunt de comun acord să divorțeze, aleg divorțul la notar fiind cel mai ieftin și cel mai rapid, însă cuplurile care nu sunt de acord sunt nevoite să divorțeze în instanță. Divorțul început în instanță se poate încheia doar în instanță, în timp ce divorțul la notar se poate finaliza în 30 de zile, **doar** când ambii soți sunt de comun acord să divorțeze.

**Sucesiunea** realizată la notar, este generatoare de multe neclarități/întrebări frecvente. Unele dintre acestea sunt:

Cine și cât moștenește?

Cea mai frecventă întrebare sunt: Cine și cât moștenește? Care este masa succesorală? Care sunt taxele de succesiune? Cât durează și ce termene presupune succesiunea?

Pentru a afla taxele de succesiune, trebuie să estimați **valoarea masei succesoriale** – adică totalul bunurilor moștenite (imobile, mașini, conturi, acțiuni etc.).

Valoarea imobilelor moștenite NU se calculează după piață, ci după grila notarială oficială. De exemplu, un apartament care se vinde cu 150.000 euro poate fi evaluat la doar 80.000 euro în grilă, sau invers.

Notariatele taxează bunurile imobile la succesiuni, atât onorariile cât și impozitul către stat, după grilele notariale. Unii clienți pot solicita **expertiza grilă notarială** pentru a afla valoarea exactă a imobilelor. În materie succesorală, notarii au competență teritorială.

Astfel succesiunea unui defunct se poate dezbate doar la notarul/notarii care se afla în circumscripția tribunalului în care defunctul și-a avut ultimul domiciliu (cel trecut în certificatul de deces). De exemplu, dacă defunctul a avut ultimul domiciliu în Ilfov, succesiunea poate fi dezbătută doar de un notar din Ilfov.

În cât timp se face succesiunea? În general o **sucesiune** poate dura mult deoarece majoritatea birourilor notariale au deja multe succesiuni deschise pe rol și nu le pot soluționa pe toate în timp util. Procedura în sine durează în funcție de numărul de moștenitori, de bunurile din masa succesorală și în funcție de cât de repede se obțin documentele solicitate de notar. Dacă succesiunea nu este complexă și actele solicitate de notar sunt obținute repede, succesiunea poate dura doar câteva săptămâni. Dacă succesiunea este complexă sau actele solicitate de notar întârzie, succesiunea poate dura câteva luni.

**Cel mai important factor care influențează durata unei succesiuni, este numărul de succesiuni deja deschise de biroul notarial unde vreți să dezbateți succesiunea.**

Alte întrebări frecvente despre succesiune sunt: Cât costă o succesiune?

Costurile succesiunii nu sunt fixe, ele sunt în funcție de valoarea bunurilor moștenite.



De exemplu dacă bunurile mostenite includ 1 apartament, o masina si 1 cont in banca, taxele sunt in functie de valoarea apartamentului+ valoarea masinii + valoarea sumei din cont. Se pot afla costurile succesiunii folosind calculatorul taxe succesiune, introducand valoarea bunurilor mostenite. Este important de mentionat ca fiecare birou notarial poate practica tarife variabile.

Un al serviciu poate fi : **Deplasare notar la domiciliu**

Sunt câteva cazuri când anumite persoane nu se pot deplasa la notar pentru a întocmi acte notariale. În aceste cazuri notarul se deplasează pentru a încheia actul respectiv. Deplasările se efectuează cu anumite condiții conform legii. Actele notariale se semnează în urma deplășării la domiciliu, bănci, spitale, cămine de bătrâni și la locuri de detenție sau arest precum și orice alte instituții.

Deplasarea notarială înseamnă doar luarea consimțământului celui care semnează în afara sediului biroului notarial, dar întocmirea propriu-zisă a actului se realizează în birou notarial. Toate etapele realizării actului, redactarea, verificarea, procedurile prealabile și ulterioare se realizează doar în biroul notarial.

Este foarte important ca părțile care doresc *deplasare* să fie sigure în solicitarea actului pentru că notarul face deplasarea cu actul gata redactat si nu poate face modificări la fața locului. Astfel, în cazul în care sunt necesare modificări refacerea completă a actului notarial presupune și o nouă deplasare notarială.

Persoane care doresc deplasarea sau reprezentanții lor se prezintă la birou notarial oferind toate detaliile actului ce urmează să fie întocmit și prezintă toate documentele necesare inclusiv o copie după actul de identitate al persoanei pentru care urmează să se facă deplasarea, și a martorilor dacă este cazul. Se face programarea pentru deplasare urmând ca în continuare să se pregătească actul la biroul notarial. Dacă la momentul deplășării se constată ca actul nu corespunde voinței persoanei pentru care se face deplasarea se revine la sediul biroului notarial, se reface actul și se efectuează o nouă deplasare care implică alt cost.

Notarul public poate încheia acte în deplasare în următoarele cazuri:

- Când persoana nu se poate deplasa din anumite motive
- Când persoana se află în arest sau detenție
- Când există un număr mare de persoane care semnează actul într-un anumit loc
- În alte cazuri justificate

Onorariul notariale ale actelor efectuate în deplasare includ efectuarea actului notarial la birou plus costul deplășării care variază de la caz la caz, în funcție de locul deplășării, distanța față de birou notarial, durata absentei din birou, programările biroului notarial din ziua respectivă, momentul deplășării, urgența deplășării, numărul persoanelor pentru care se face deplasarea, prezența martorilor și alți factori.

Onorariul deplășării se plătește anticipat si nu se restituie în cazul în care actul nu mai poate fi încheiat din motive diverse (persoana pentru care se face deplasarea nu a avut discernământ, pur simplu nu am vrut să semneze sau nu a fost posibilă semnarea din alți factori externi etc.)

Notarul public poate face deplasarea atunci când nu se poate efectua actul la sediul biroului cu excepția cazurilor când legea nu permite acest lucru și in limita disponibilității, deplășările făcându-se fără a afecta programările existente ale biroului notarial. Persoana care nu se poate deplasa, pentru care se face deplasarea notarială, trebuie să aibă discernământ și trebuie sa îndeplinească aceleași condiții ca și cum s-ar fi prezenta la birou notarial.

Dacă persoana nu poate să scrie din anumite motive, de exemplu are probleme cu vederea, are afecțiuni fizice sau nu știe să scrie, sunt necesari doi martori să asiste la momentul luării consimțământului



acesteia. Martorii trebuie să aibă discernământ, să fie majori și să știe să scrie și să citească. Cei care au interes direct sau indirect la semnarea actului, beneficiind de pe urma acesteia, sau sunt parte în act nu pot fi martori la semnare. Nu se fac deplasări dacă persoana nu are discernământ sau dacă starea de sănătate împiedică luarea conștiinței la semnarea actului. Notarul care face deplasarea nu va încheia actul dacă nu va putea lua conștiința persoanei indiferent de motiv.

De regulă, deplasările notariale să fac la sfârșit de program pentru a nu afecta activitatea biroului și programările deja existente. Deoarece durata deplasării nu poate fi estimată exact de regulă nu se efectuează mai multe deplasări în aceeași zi. Pentru orice tip de deplasare se face programare în prealabil deoarece actul trebuie să fie pregătit, redactat și verificat înainte de a se face deplasarea.

Înainte oricărei deplasări este necesară prezentarea documentelor solicitate de notar pentru fiecare caz în parte. Documentele necesare diferă de la caz la caz în funcție de tipul de act pentru care se face deplasarea.

Situații când se fac deplasări notariale:

#### 1. Deplasare penitenciar

Deplasările la poliție sau la penitenciar se fac doar cu programare în prealabil. De regulă programare prealabilă este necesară pentru orice deplasare, mai ales în acest caz biroul notarial trebuie să solicite la rândul său o programare la instituția unde urmează să se facă deplasarea, pentru a avea acces la persoana în cauză.

Pentru persoanele în arest este necesar acordul procurorului pentru că arestatul să poată semna actul solicitat și pentru ca notarului public să i se permite accesul în instituție. Menționez că în aproape toate cazurile programările nu se pot face în aceeași zi, la unele instituții programarea fiind posibilă cel mai devreme în două zile.

Deplasările la persoane aflate în arest sau detenție pot fi făcute doar în limita disponibilității instituțiilor respective și de aceea necesită o flexibilitate ridicată din partea notarului, deoarece nu se pot efectua la sfârșit de program ci doar în timpul programului de lucru al instituției respective. Chiar și cu programarea exactă la această instituție timpul de așteptare este de regulă foarte mare, acest lucru afectând programările notarului din respectiva zi.

Alt inconvenient pentru notar este că la intrarea în instituție toate telefoanele sunt oprite la intrare așa că în perioada de așteptare notarul pierde orice legătură cu biroul notarial, clienții sau cu orice altă persoană. De asemenea deplasarea la aceste tipuri de instituții prezintă risc și disconfort ridicat datorită mediului înconjurător.

În asemenea instituții riscul de panică sau situații care pot periclita siguranța sau sănătatea notarului public este destul de ridicat.

#### 2. Deplasare la spital

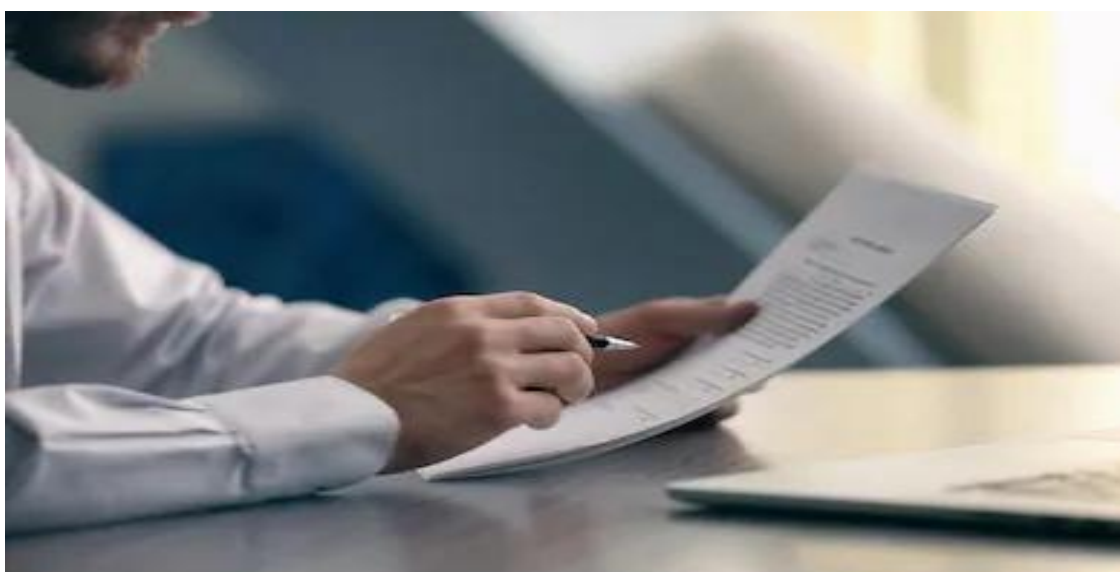
Deplasările în spital se pot face de regulă în salon sau în rezervă. Deplasările făcute în rezervă unde sunt și alți pacienți necesită acordul spitalului și informarea celorlalți pacienți din salon. Pentru a nu deranja alte persoane din salon este recomandată mutarea temporară a pacientului într-o rezervă.

#### 3. Deplasare la căminul de bătrâni



Deplasarea la căminele de bătrâni se poate face numai după ce solicitantul a obținut acordul cu privire la deplasarea notarială. Este important ca ora deplasării să nu se suprapună cu perioadele de masă sau odihnă pentru a nu se crea disconfort celorlalte persoane din cămin.

Un alt serviciu notarial îl constituie încheierea **contractului de întreținere**. La semnarea contractelor de întreținere prin care persoanele vârstnice își înstrăinează bunurile în vederea îngrijirii și întreținerii, persoanele pot fi asistate la cererea lor sau din oficiu de un reprezentant al autorității tutelare. Persoanele care solicită acest tip de deplasare trebuie să se asigure că reprezentanții autorității tutelare sunt dispuși să efectueze deplasarea.



Un alt serviciu este eliberarea **Declarației Notariale**

Pentru ca o declarație pe proprie răspundere să fie valabilă juridic, legea impune ca ea să fie încheiată în formă autentică, în fața notarului. O astfel de declarație este, spre exemplu, **declarația de renunțare la succesiune** pentru care Codul Civil impune regula ca ea să fie dată în fața unui notar.

De asemenea, numeroase acte normative (legi speciale, regulamente interioare ale diverselor instituții, ordine de Ministru etc.) impun necesitatea unei declarații date în fața notarului public.

Cele mai frecvente tipuri de declarații întâlnite în practica notarială sunt următoarele:

#### Tipuri de declarație notarială pot fi:

- Declarație de acceptare a succesiunii
- Declarație de renunțare la succesiune/moștenire
- Declarație de neacceptare a moștenirii
- Reducțiunea testamentară
- Retractarea renunțării la moștenire
- Declarație de luare în spațiu locativ
- Declarație pentru programul Prima Casă
- Declarație de radiere ipotecă imobiliară din cartea funciară
- Declarație de renunțare la dreptul de uzufruct viager



Declarație privind acordul vecinilor pentru construcție  
Declarație administrator/asociat înființare societate la Registrul Comerțului  
Declarație privind respectarea condițiilor referitoare la sediul social  
Declarație de recunoaștere a paternității copilului  
Declarația soților privind ultima locuință comună în cadrul divorțului notarial  
Acordul părintelui cu privire la plecarea copilului minor în străinătate  
Declarația părinților pentru angajarea copilului minor  
Declarație de revocare a unei procuri notariale  
Declarație de notorietate  
Declarație pierdere diplomă de bacalaureat/licență  
Declarație de despăgubire a investitorului inițial al lucrării stradale/coloanei de gaze/branșamentului ce permite accesul la sistemul de distribuție gaze naturale  
Invitație viză de ședere România pentru cetățeni străini

Alt serviciu notarial constă în vânzarea oricărui imobil (teren, casa, apartament, spațiu comercial, etc) , vânzare care se face doar prin intermediul unui notar.

**Înstrăinări de bunuri imobile** (*contract de vânzare, donație, rentă viageră, întreținere, schimb, etc.*)

Pentru toate înstrăinările de bunuri imobile sunt necesare în principal:

**Actele necesare pentru încheierea unui contract de vânzare sunt următoarele:**

- acte de identitate părți (vânzător și cumpărător), certificatele de căsătorie (dacă este cazul), procură de reprezentare (dacă este cazul) ;
- acte de proprietate asupra imobilului ce face obiectul tranzacției (după caz: contract vânzare, contract de donație, proces-verbal de predare-primire, dovada de achitare integrală a prețului, sentință/decizie civilă definitivă și irevocabilă, titlu de proprietate, certificat de moștenitor, etc.);
- documentația cadastrală a bunului imobil (fișa bunului imobil și planul de amplasament, respectiv planul releveu) și încheierea de intabulare în cartea funciară;
- certificat fiscal pe numele proprietarului, eliberat de Direcția de impozite și taxe locale din localitatea unde este situat bunul vandut, din care să rezulte că proprietarul este la zi cu plățile;
- certificat fiscal pe numele cumpărătorului (inclusiv pe numele soțului/soției chiar dacă acesta nu se prezintă la semnare), eliberat de Direcția de impozite și taxe locale din localitatea de domiciliu, din care să rezulte că cumpărătorul este la zi cu plățile;
- \* Atenție, este valabil 30 zile de la emitere
- certificatul de performanță energetică, eliberat de un auditor energetic atestat;
- în cazul apartamentelor, adeverința eliberată de asociația de proprietari sau locatari care să arate situația datoriilor față de asociație (întreținere, cheltuieli, reparații, cheltuieli comune etc.);
- ultima factură și chitanță privind plata la zi a utilităților aferente imobilului.

În plus, Polița PAD de asigurare obligatorie a locuinței, care intră în vigoare la 5 zile de la încheiere.

În cazul terenurilor – certificat de urbanism (pentru terenurile intravilane) sau adeverința de arenda (pentru terenurile intravilane cu alte destinații)<sup>3</sup>

**Înstrăinări de bunuri mobile**

<sup>3</sup> <https://notariate.ro/vanzare-imobil-la-notar/>



Actele de identitate ale părților, conform lit. a), alăturată; Actul de proprietate sau factura (dacă există) de la producător, **în original**. Pentru autoturisme sunt necesare:

- Cartea de identitate a vehiculului;
- Certificatul de atestare fiscală menționat la pct. d) de mai jos;
- a) Partile se prezintă personal cu actele de identificare sau prin mandatar, cu procură autentică, mandatar care se identifică conform art.51 din Legea nr. 36/1995, republicată;
- b) Actele de proprietate, (în funcție de specificul tranzacției, apartament sau construcții și/sau terenul aferent în original sau duplicat;
- c) Încheierea de intabulare în original / sau copie legalizate ANCPI , împreună cu documentația cadastrală (în original sau copie după aceasta);<sup>4</sup>



”Din greseli învăța omul” este o vorba care ne poate ajuta să evităm cheltuieli inutile, atata timp când putem învăța din greselile altora.

Când vine vorba despre vânzarea sau cumpărarea unui imobil majoritatea se gândește că urmează să primească bani sau un imobil în urma tranzacției. Putini însă se gândesc la toate aspectele implicate sau la eventualele probleme ascunse. Câteva atenționări se impun în acest context. Eventualele probleme costisitoare, **înainte** de a semna contractul de vânzare, pot fi evitate. Odată semnat Contractul este prea târziu ca să mai fie ceva evitat.

Iată cele mai dese și mai costisitoare 6 greseli de evitat la vânzarea/cumpărarea unui imobil.

#### 1. Avans mare antecontract

<sup>4</sup> <https://uniuneanotarilor.ro/?p=4.1.2>



Din diferite motive, majoritatea oamenilor achita un avans mare la antecontract, însă nu știu că taxele notariale se plătesc în funcție de suma avansului și **nu** se scad din taxele contractului de vânzare. Deci practic le plătesc de două ori.

## 2. Modificări efectuate în apartament

Sunt cazuri frecvente în care proprietarul a făcut modificări importante în imobil fără autorizație de construcție (modificat pereți, dărâmat nișe etc.) și fără să refacă schița apartamentului (cadastru), astfel încât actele nu se mai potrivesc cu realitatea. Mai ales în cazul celor care cumpără prin credite bancare, evaluatorul băncii va observa acest lucru și va putea respinge dosarul pentru credit.

## 3. Facturi restante

Fiecare imobil are facturi lunare care pot avea restante (curent, gaz, întreținere etc). Chiar dacă nu sunt restante, cumpărătorii trebuie să aibă în vedere că între momentul cumpărării imobilului și predarea efectivă, pot exista diferențe de câteva luni, iar facturile către utilități vor fi în mod cert venite cu un decalaj.

## 4. Cheltuieli viitoare agreate de fostul proprietar

În cazul asociațiilor de proprietari, periodic se fac reparații/investiții în îmbunătățirea blocului (izolație acoperiș, anvelopare bloc, modernizare lift, reparații subsol, înlocuire instalații etc.) care presupun cheltuieli suplimentare semnificative pentru noul proprietar. Aceste cheltuieli pot modifica prețul vânzării pe care este dispus să îl plătească cumpărătorul.

## 5. Verificare monument istoric/risc seismic

În situația imobilelor vechi există posibilitatea de încadrare a clădirii ca monument istoric sau să fie expertizată ca având risc seismic (imobil cu bulina). Dacă imobilul este monument istoric, vânzătorul este obligat să ofere apartamentul spre vânzare statului român și dacă acesta nu îl dorește, îl poate vinde pe piața liberă. Totodată, unui monument istoric i se pot aduce modificări numai cu acordul ministerului culturii. Dacă imobilul este încadrat ca având risc seismic, există posibilitatea ca acesta să intre în reconsolidare. Astfel, proprietarii trebuie să suporte costurile consolidării și să fie mutați de către Primărie în locuințe de necesitate.

## 6. Probleme cu vecinii

Trebuie reținut că aproape orice imobil vine la pachet cu vecini, iar vecinii din proximitate pot crea probleme (inundații, zgomot, mirosuri, scandaluri etc.) care în timpul vizionării imobilului nu pot fi observate. Având în vedere că vecinii nu pot fi schimbați, iar vecinii problematici pot strica zilnic atmosfera de locuit este vital să luați în calcul importanța acestui factor care din păcate este omis de mulți.

Procura sau împuternicirea este actul notarial prin care o parte, numită mandant, delegă pe cineva pentru a acționa în numele acesteia, putând încheia acte juridice, ridica documente, reprezenta în fața diverselor instituții sau chiar instanțe judecătorești.



Cele mai întâlnite procuri au ca obiect imputernicirea contabililor pentru depunerea declarațiilor fiscale la ANAF, vânzarea sau cumpararea și respectiv înmatricularea de autoturisme sau încheierea diverselor acte juridice în fața notarilor publici (vanzari, ipotecii, succesiuni, divorț).

Totodată, des întâlnită este și *declarația de plecare copil* (cunoscută și ca procura plecare copil sau procura minor) prin care un părinte sau ambii își exprimă acordul privind ieșirea din țară a copilului minor. Pentru ca cineva să poată conduce mașina nu se poate încheia o procura ci un contract de comodat.

*Contractul prenuptial* sau convenția matrimonială este un alt serviciu notarial, practic instrumentul perfect prin care soții sau viitorii soți își pot proteja și gestiona mai bine patrimoniile prin alegerea regimului matrimonial aplicabil căsătoriei dintre: comunitatea legală, separația de bunuri sau comunitatea convențională.

Căsătoriile deja existente și cele pentru care viitorii soți nu semnează o convenție matrimonială sunt în mod automat guvernate de regimul comunității legale fără nicio altă formalitate dar soții pot schimba regimul matrimonial ulterior căsătoriei.

Astfel, *convenția matrimonială* încheiată înainte de căsătorie va produce efecte numai de la data încheierii căsătoriei, iar convenția încheiată în timpul căsătoriei (pentru a schimba regimul comunității legale) produce efecte de la data prevăzută de părți sau, în lipsă, de la data încheierii ei.

Este important de înțeles faptul că o simplă înțelegere verbală sau scrisă între soți sau viitorii soți nu este suficientă pentru a produce efecte. **Convenția matrimonială se poate face doar la Notar.**

Convenția matrimonială este un act solemn, pentru că se cere, ca o condiție ad validitatem, formă autentică notarială. În acest sens o convenție matrimonială se încheie printr-un înscris autenticat de notarul public, sub sancțiunea nulității absolute, cu consimțământul tuturor părților, exprimat personal sau prin mandatar cu procură autentică, specială și având conținut predeterminat. Acte necesare pentru cei ce urmează să se căsătorească sunt obligatorii doar cărțile de identitate și data la care intenționează să încheie căsătoria civilă, iar pentru cei deja căsătoriți dar care vor schimba regimul este necesar și certificatul de căsătorie precum și lichidarea regimului matrimonial printr-un act tot notarial.

Procedura pentru cei ce doresc să își stabilească regimul matrimonial înainte de căsătorie trebuie să o facă înainte de a depune la starea civilă actele necesare căsătoriei, deci minim cu 10 zile mai devreme de data căsătoriei. În privința celor deja căsătoriți este nevoie să treacă minim 1 an de la cununie pentru a putea schimba regimul. Cât costă la notar separația de bunuri? Convențiile matrimoniale pornesc de la 200 lei + TVA.

Un alt serviciu notarial este **contract de comodat imobil**. Prin contractul de comodat, proprietarul unui imobil poate oferi gratuit unei alte persoane, folosința bunului său pe durată determinată sau permanent pentru a fi folosit ca locuință sau în alt scop. Prin contractul de comodat auto proprietarul autovehiculului oferă gratuit, spre folosință temporară sau permanentă, unei alte persoane automobilul în cauză. Documente necesare imobil

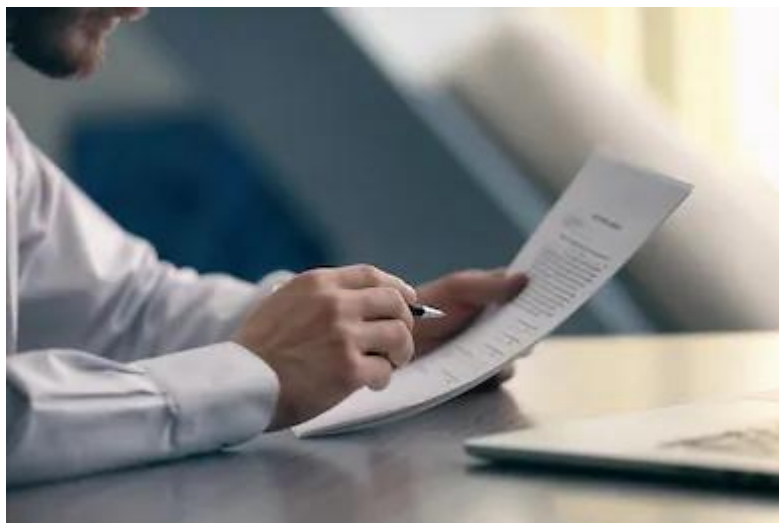
- acte de identitate părți
- act de proprietate
- pentru persoanele juridice, actele de funcționare.



**Contract de comodat auto<sup>5</sup>**, este un al serviciu notarial .Prin contractul de comodat, proprietarul unui imobil poate oferi gratuit unei alte persoane, folosința bunului său pe durată determinată sau permanent pentru a fi folosit ca locuință sau în alt scop. Prin contractul de comodat auto proprietarul autovehiculului oferă gratuit, spre folosință temporară sau permanentă, unei alte persoane automobilul în cauză. Documente necesare auto pentru acaesată situație sunt:

- acte de identitate părți
- talonul și cartea de identitate a mașinii
- certificat fiscal eliberat de DITL (Direcția Impozite și Taxe Locale)
- pentru persoane juridice, act constitutiv, hotărâre AGA
- pentru autoturismul deținut de comodant prin contract de leasing, este necesar și acordul firmei de leasing cu privire la încheierea contractului de comodat

Pretul pentru un contract de comodat este 200 lei+TVA.



<sup>5</sup> <https://notariate.ro/contract-de-comodat/>



### 3. Camere ale notarilor publici din România

Vom exemplifica pentru comparație date organizatorice de la două dintre camerele notarilor publice din România.

**1. Camerei Notarilor Publici din Ploiesti** – România este o organizație profesională care îi reunește pe toți notarii publici din circumscripția Curții de Apel Ploiești.

**Camera Notarilor Publici Ploiești** este persoana juridică și a fost creată exclusiv din fonduri proprii, ca urmare a contribuției profesionale a tuturor notarilor publici membri ai **Camerei Ploiești**. Informațiile de pe această pagină au menirea de a vă servi și a veni în întâmpinarea publicului, creând un cadru informațional util și adaptat cerințelor dumneavoastră. Ne străduim să oferim informații consistente, actualizate, și încercăm să fim mereu la zi cu cele mai noi apariții legislative și evenimente de interes notarial.

**Camera Notarilor Publici Ploiești** are sediul în str. Anton Pann nr. 3, Ploiești, județul Prahova

Isi desfășoară activitatea pe raza județelor **Buzău, Dâmbovița și Prahova**. În cele trei județe trăiesc aproximativ 1.460.000 locuitori. La nivelul Camerei există următoarele circumscripții judecătorești:

**Județul Buzău:** Buzău, Ramnicu Sarat, Patarlagele, Pogoanele;

**Județul Dâmbovița:** Targoviste, Gaesti, Racari, Moreni, Pucioasa;

**Județul Prahova:** Ploiești, Valenii de Munte, Mizil, Campina, Sinaia.

### 2. Camera Notarilor Publici București



Este o organizație profesională, cu personalitate juridică, constituită în 22 iulie 1995, ce reunește toți notarii publici din circumscripția Curții de Apel București, respectiv din Municipiul București și județele Călărași, Giurgiu, Ialomița, Ilfov și Teleorman.

**Sediul principal** al Camerei este în Municipiul București, sector 1, str. Știrbei Vodă nr. 58, Cod 010116. Camera are **sedii secundare județene** în localitățile Alexandria, Giurgiu, Slobozia și Călărași și **sedii locale de arhivă** la Oltenița și Roșiori de Vede.

Camera Notarilor Publici București este organizată și funcționează în baza Legii notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, a Regulamentului din 2013 de aplicare a Legii notarilor publici și a



activității notariale nr. 36/1995, a Statutului Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și a Regulamentului propriu de organizare și funcționare.

La momentul constituirii, în anul 1995, Camera Notarilor Publici București avea **95 de membri, notari de stat** ce au optat pentru a deveni notari publici în circumscripția Curții de Apel București.

În perioada 1995-2025, în Camera Notarilor Publici București au fost numiți în total **1045 notari publici**, dintre care **105** sunt foști notari de stat, **451** sunt notari stagiați care au promovat examenul de definitivat, **149** sunt foști judecători, procurori, avocați, consilieri juridici care au intrat în profesie prin concurs, **225** sunt notari publici din alte Camere ale Notarilor Publici, asociați cu notari din Camera București și **115** sunt foști judecători ai Înaltei Curți de Casație și Justiție sau ai Curții Constituționale care au intrat în profesie la cerere, la încetarea mandatului.