

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica
a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 4, lot 3, in
suprafata de 283 mp

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- raportul D.A.D.P.P., A.S., D.E., S.J.C.A.A.S.;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cererea de cumparare nr. 13089/20.05.2022 depusa de catre Retail Development Solutions SRL prin care solicita cumpararea acestui teren
- art. 698 din codul civil
- contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- art. 5 alin (1), (2) si (3), art. 6 alin (4) din contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- art. 6 alin (3) si art. 8 din contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 603/28.02.2022 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- adresa 7600/29.03.2022 a SJCAAS
- adresa 7600/R/23.03.2022 a Secretarului General al Orasului Eforie
- adresa 31206/MDLPA/25.03.2022 a M.D.L.P.A. inregistrata la Primaria Eforie cu nr. 9548/08.04.2022
- adresa 7715/04.04.2022 a Istitutiei Prefectului – Judetul Constanta inregistrata la Primaria Eforie cu nr. 9352/07.04.2022
- numarul de inventar 4243 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 3 din anexa 1 la HCL nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- plan de amplasament si delimitare a imobilului cu numarul cadastral IE 107414
- terenul se afla in zona de impozitare B- Eforie Sud

In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. Se aproba oportunitatea vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 4, lot 3, in suprafata de 283 mp, identificat cu I.E. 107414.

Art. 2. Se aproba rezilierea contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia la data aprobarii vanzarii prin licitatie publica


Art. 3. Se aproba radierea sarcinii din cartea funciara instituita in baza contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

Iunie 2022

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 4, lot 3, in suprafata de 283 mp

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cererea de cumparare nr. 13089/20.05.2022 depusa de catre Retail Development Solutions SRL prin care solicita cumpararea acestui teren
- art. 698 din codul civil
- contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- art. 5 alin (1), (2) si (3), art. 6 alin (4) din contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- art. 6 alin (3) si art. 8 din contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 603/28.02.2022 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- adresa 7600/29.03.2022 a SJCAAS
- adresa 7600/R/23.03.2022 a Secretarului General al Orasului Eforie
- adresa 31206/MDLPA/25.03.2022 a M.D.L.P.A. inregistrata la Primaria Eforie cu nr. 9548/08.04.2022
- adresa 7715/04.04.2022 a Istitutiei Prefectului – Judetul Constanta inregistrata la Primaria Eforie cu nr. 9352/07.04.2022
- numarul de inventar 4243 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 3 din anexa 1 la HCL nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- plan de amplasament si delimitare a imobilului cu numarul cadastral IE 107414
- terenul se afla in zona de impozitare B- Eforie Sud

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 4, lot 3, in suprafata de 283 mp

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 4, lot 3, in suprafata de 283 mp

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (2), (4) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- cererea de cumparare nr. 13089/20.05.2022 depusa de catre Retail Development Solutions SRL prin care solicita cumpararea acestui teren
- art. 698 din codul civil
- contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- art. 5 alin (1), (2) si (3), art. 6 alin (4) din contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- art. 6 alin (3) si art. 8 din contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 603/28.02.2022 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- adresa 7600/29.03.2022 a SJCAAS
- adresa 7600/R/23.03.2022 a Secretarului General al Orasului Eforie
- adresa 31206/MDLPA/25.03.2022 a M.D.L.P.A. inregistrata la Primaria Eforie cu nr. 9548/08.04.2022
- adresa 7715/04.04.2022 a Istitutiei Prefectului – Judetul Constanta inregistrata la Primaria Eforie cu nr. 9352/07.04.2022
- numarul de inventar 4243 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completata privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 si art. 3 alin. 3 din anexa 1 la HCL nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile proprietate privata a Orasului Eforie;
- plan de amplasament si delimitare a imobilului cu numarul cadastral IE 107414
- terenul se afla in zona de impozitare B- Eforie Sud

PH nu poate fii analizat fara rapoartele de specialitate prezentate de celelalte directii/ compartimente D.A.D.P.P., S.U.D.C., D.E., S.J.C.A.A.S. conform atributiilor si datelor pe care acestea le au conform ROF, ROI .

Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte directii/ compartimente .

Director Executiv
Manea Daniel
Intocmit
Claudiu Negrea
06.2022



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului situat în orașul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Serei, nr. 4, lot 3, în suprafață de 283 mp

Avand in vedere

- Prevederile art. 129 alin. 2 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ consideram ca **proiectul de hotarare se incadreaza in prevederile legale mai sus mentionate** respectiv art. 129 alin. 2 lit. c din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit cu care Consiliul local *"are atributii privind administrarea domeniului public si privat al orasului..."*, apreciem ca se impune supunerii aprobarii Consiliului Local al Orasului Eforie.

Deasemenea, proiectul intruneste condițiile de forma cerute de lege pentru a-1 supune dezbaterii Consiliului Local al Orașului Eforie.

Se învederează totuși Consiliului local prevederile art. 240 alin. (2) teza I din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, unde legiuitorul a hotărât că: *"Aprecierea necesității și oportunitatea adoptării și emiterii actelor administrative aparține exclusiv autorităților deliberative, respectiv executive..."*

ȘEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru

Mauca

Al Neștea

Jh



DOMNUL PRIMAR

Subsemnat GHICA MARIAN, domiciliat
in: judetul Constanta, orasul Eforie-Sud, str. Maria,
nr. 1, bl. —, sc. —, et. —, ap. —, telefon 0726340598,
reprezentant al RETEIL DEVELOPMENT SOLUTIONS, cu sediul in Bucuresti,
bdul. Unirii nr. 63, bl. F4, et. parter
solicita cumpararea/concesionarea/folosinta/inchirierea terenului in suprafata de 283 mp
situat in Eforie Sud, str. Serei nr. 4, nr. —, lot nr. 3
plan parcelar —, pentru —

Acte anexate:

- Plan de situatie realizat cu suprapunere pe planul parcelar si plan de situatie cu inventar de coordonate in Stereo 70 intocmite pentru terenul solicitat - obligatoriu;
- Certificat fiscal emis de Primaria Orasului Eforie - obligatoriu;
- Act de identitate solicitant - obligatoriu.

- Se anexeaza orice alte acte sunt considerate necesare in sustinerea cererii.

Data _____

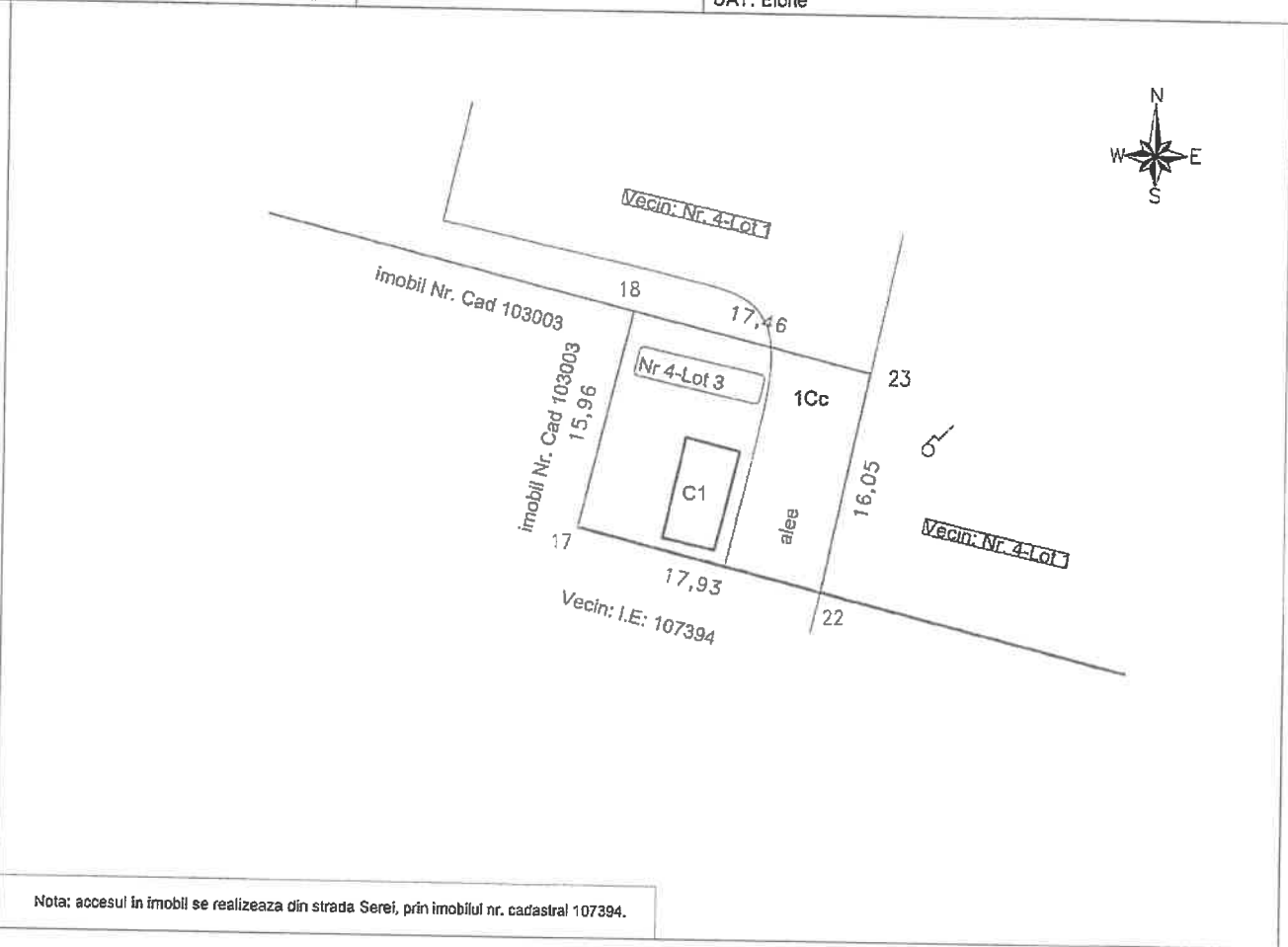
Semnatura _____

Domnului Primar al Orasului Eforie

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
107414	283	Eforie Sud, Strada Serei nr. 4-Lot 3
Cartea Funciara nr:		UAT: Eforie



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	283		
Total		283		17,18,23,22-neimpregmuit; 22,17-gard prefabricate

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CA	28	Cabina poarta (losi C4)
Total			

Suprafata totala masurata =283 mp

Anton-Sever Morindau
Digitally signed by Anton-Sever Morindau
Date: 2021.09.23 16:02:08 +03'00'

Executant: Morindău Anton-Sever

Luminita Vilceanu
Semnat digital de Luminita Vilceanu
Data: 2021.09.23 16:25:40 +03'00'

Conform introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral

DUPLICAT



CONTRACT DE VÂNZARE

Subscrisa **ROM-TOUR IMPEX S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în localitatea Eforie Sud, oraș Eforie, str. Republicii nr. 32, județul Constanța, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Constanța sub nr. J13/2303/1997, Cod Unic de Înregistrare 9870312, Identificator Unic la Nivel European ROONRC.J13/2303/1997, reprezentată prin asociat unic și administrator MUNTEANU VIOLETA-LUMINIȚA, cetățean român, născut la data de 01.10.1977 în municipiul Medgidia, județul Constanța, domiciliată în localitatea Eforie Nord (oras Eforie), str. Marii nr.83-85, județul Constanța, identificată cu CI seria KZ nr. 076742/17.12.2012 eliberată de SPCLEP Eforie, având cod numeric personal 2771001134011, **în calitate de VÂNZĂTOARE**, pe de o parte și: -----

Subscrisa **RETAIL DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul București, Sector 3, b-dul. Unirii nr. 63, bl. F4, et. parter, ap. parter, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/6260/2021, Cod Unic de Înregistrare 44061387, Identificator Unic la Nivel European ROONRC.J40/6260/2021, reprezentată prin mandatar GHICA MARIAN, cetățean român, născut la data de 20.07.1970 în comuna Siliștea, județul Teleorman, domiciliat în localitatea Eforie Sud (oraș Eforie), str. Horia nr.1, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.205930/10.07.2014 eliberată de SPCLEP Eforie, cod numeric personal 1700720341702, în baza Procurii speciale autentificată sub nr. 4804/04.11.2021 de către Biroul Individual Notarial Ilie Adriana cu sediul în municipiul București, Sector 3, **în calitate de CUMPĂRĂTOARE**, pe de altă parte, am convenit întocmirea prezentului contract de vânzare, după cum urmează: -----

Subscrisa vânzătoare **ROM-TOUR IMPEX S.R.L.**, reprezentată prin asociat unic și administrator MUNTEANU VIOLETA-LUMINIȚA, **vând societății RETAIL DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L.**, reprezentată prin mandatar GHICA MARIAN, **dreptul de proprietate asupra:** -----

1) **Construcției C1 – CABINĂ POARTĂ (fost C4)**, având o suprafață construită la sol de 28 m.p., conform măsurătorilor cadastrale, **identificată cu nr. cadastral 107414-C1**, construcție **situată în localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 4 – Lot 3, județul Constanța, înscrisă în Cartea Funciară nr. 107414-C1 a localității Eforie**, prin Încheierea nr. 10900/2004 dispusă de Biroul de Carte Funciară – Judecătoria Constanța și Încheierea nr. 154273/2021 dispusă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța **și transmit dreptul de suprafață asupra terenului intravilan, aferent construcției, proprietatea orașului Eforie, în suprafață de 283 m.p., conform măsurătorilor cadastrale, categoria de folosință curți construcții, identificat cu nr. cadastral 107414 și înscris în Cartea Funciara nr. 107414 a localității Eforie**, prin Încheierea nr. 154273/2021 dispusă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Constanta – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Constanta, cuprins pe schița de plan cadastrală între punctele 17,18,23,22, având următoarele vecinătăți: de la pct. 17 la pct. 18 – imobil Nr. Cad 103003, de la pct. 18 la pct.



23 – vecin: Nr. 4 – Lot 1, de la pct. 23 la pct. 22 – vecin: Nr. 4 – Lot 1, iar de la pct. 22 la pct. 21 – vecin: IE: 107394. -----

Subscrisa **ROM-TOUR IMPEX S.R.L.**, reprezentată prin asociat unic și administrator **MONTEANU VIOLETA-LUMINIȚA**, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra construcției descrisă la pct. 1), amplasată inițial pe terenul, proprietatea orașului Eforie, în suprafață de 11.540 m.p. conform actelor, respectiv 11.556 m.p. conform măsurătorilor cadastrale, prin cumpărare de la societatea Carmen Silva SA, în baza Contractului de vânzare cumpărare nr. 3206/21.04.2004 autentificat sub nr. 1152/26.05.2004 la Biroul Notarial Notari Publici Asociați Florin Vișan și Cristina Baturi cu sediul în Constanța, prin Florin Vișan, Notar Public. Ulterior, terenul intravilan, proprietatea Orașului Eforie, în suprafață de 11.556 m.p. conform măsurătorilor cadastrale, a fost dezmembrat în trei unități individuale distincte, în baza Actului de dezlipire autentificat sub nr. 2608/07.10.2021 de către Biroul Individual Notarial Șerban Mihaela-Lavinia cu sediul în Constanța, iar **asupra terenului – lot 3 rezultat în urma dezlipirii**, descris mai sus, **a fost constituit un drept de suprafață în favoarea subscrisei ROM-TOUR IMPEX S.R.L., în baza Contractului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros autentificat sub nr. 3333/22.12.2021 de către Biroul Individual Notarial Șerban Mihaela-Lavinia cu sediul în Constanța, drept de suprafață înscris în Cartea Funciară nr. 107414 a localității Eforie, a terenului descris mai sus, în favoarea subscrisei ROM-TOUR IMPEX S.R.L. prin Încheierea nr. 198300/2021 dispusă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.** -----

2) **Construcției C1 – SPĂLĂTORIE ȘI BIROURI**, având o suprafață construită la sol de 628 m.p., conform măsurătorilor cadastrale, **identificată cu nr. cadastral 103012-C1 (nr. cadastral vechi 11557-C1)**, construcție **situată în localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 4B, județul Constanța, înscrisă în Cartea Funciară nr. 103012-C1 a localității Eforie, (nr. CF vechi 1952)**, prin Încheierea nr. 85422/2012 dispusă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța **și transmit dreptul de suprafață asupra terenului intravilan, aferent construcției, proprietatea orașului Eforie, în suprafață de 1.585 m.p., conform măsurătorilor cadastrale, categoria de folosință curți construcții, identificat cu nr. cadastral 103012 (nr. cadastral vechi 1243/2/S(e:11557)) și înscris în Cartea Funciara nr. 103012 a localității Eforie (nr. CF vechi 428 speciala(e:428 speciala))**, prin Încheierea nr. 17179/2004 dispusă de Biroul de Carte Funciara – Judecătoria Constanța, cuprins pe schița de plan cadastrală între punctele 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14, având următoarele vecinătăți: de la pct. 1 la pct. 3 trecând prin pct. 2 – Vecin Oraș Eforie, de la pct. 3 la pct. 8 trecând prin pct. 4,5,6,7, - vecin: Stiuca Georgeta, de la pct. 8 la pct. 11 trecând prin pct. 9, 10 – vecin: Oraș Eforie, de la pct. 11 la pct. 13 trecând prin pct. 12 – vecin: Oraș Eforie, iar de la pct. 13 la pct. 1 – vecin: Construcție parter și vecin: Oraș Eforie. -----

3) **Construcției C1 – ANEXĂ – DEPOZIT AMBALAJE, (fost C3)**, având o suprafață construită la sol de 182 m.p., conform măsurătorilor cadastrale, **identificată cu nr. cadastral 103003-C1 (nr. cadastral vechi 11537-C3)**, construcție situată în **localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 4A, județul Constanța, înscrisă în Cartea Funciară nr. 103003-C1 a localității Eforie, (nr. CF vechi 14281)**, prin Încheierea nr. 85424/2012 dispusă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța **și transmit dreptul de suprafață asupra**

terenului intravilan, aferent construcției, proprietatea orașului Eforie, în suprafață de 425 m.p., conform măsurătorilor cadastrale, categoria de folosință curți construcții, identificat cu nr. cadastral 103003 (nr. cadastral vechi 11537) și înscris în Cartea Funciara nr. 103003 a localității Eforie (nr. CF vechi 14279) și

Încheierea nr. 66962/2009 dispusa de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, cuprins pe schita de plan cadastrală între punctele 1,2,3,4,5, având următoarele vecinătăți: de la pct. 1 la pct. 2 – Vecin: imobil nr. cadastral: 103811, de la pct. 2 la pct. 3 - Vecin: imobil nr. cadastral: 103811, de la pct. 3 la pct. 5 trecând prin pct. 4 – Vecin: Oraș Eforie, de la pct. 5 la pct. 1 – Vecin: Oraș Eforie. --

Subscrisa **ROM-TOUR IMPEX S.R.L.**, reprezentată prin asociat unic și administrator MUNTEANU VIOLETA-LUMINIȚA, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra construcțiilor descrise la pct. 2) și 3), amplasate pe terenurile descrise mai sus, proprietatea orașului Eforie, prin cumpărare de la societatea Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagră SA, în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 120/21.04.2010 la Biroul Notarului Public Boicu Claudia, cu sediul în Eforie Sud, județul Constanța. Ulterior, **asupra terenurilor descrise mai sus, a fost constituit un drept de suprafață în favoarea subscrisei ROM-TOUR IMPEX S.R.L., în baza Contractului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros autentificat sub nr. 3333/22.12.2021 de către Biroul Individual Notarial Șerban Mihaela-Lavinia cu sediul în Constanța, drept de suprafață înscris în Cartea Funciară nr. 103012 a localității Eforie (nr. CF vechi 428 speciala(e:428 speciala)), a terenului descris la pct. 2) de mai sus și în Cartea Funciară nr. 103003 a localității Eforie (nr. CF vechi 14279) a terenului descris la pct. 3) de mai sus, în favoarea subscrisei ROM-TOUR IMPEX S.R.L. prin Încheierile nr. 198317/2021 și nr. 198330/2021 ambele dispuse de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.**

4) Construcției C1 – MAGAZIE, regim parter, având o suprafață construită la sol de 120 m.p.; conform măsurătorilor cadastrale, **identificată cu nr. cadastral 107427-C1, Construcției C2 – BARACĂ METALICĂ**, regim parter, având o suprafață construită la sol de 492 m.p., conform măsurătorilor cadastrale, **identificată cu nr. cadastral 107427-C2 și Construcției C3 – BARACĂ METALICĂ**, regim parter, având o suprafață construită la sol de 122 m.p., conform măsurătorilor cadastrale, **identificată cu nr. cadastral 107427-C3, construcții situate în localitatea Eforie Sud, str. Republicii nr. 32A, județul Constanța, înscrise în Cartea Funciară nr. 107427-C1 a localității Eforie, Cartea Funciară nr. 107427-C2 a localității Eforie și respectiv în Cartea Funciară nr. 107427-C3 a localității Eforie**, prin Încheierea nr. 2729/2022 dispusă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța și transmit dreptul de suprafață asupra terenului intravilan, aferent construcțiilor, proprietatea orașului Eforie, în suprafață de 2.818 m.p., conform măsurătorilor cadastrale, categoria de folosință curți construcții, identificat cu nr. cadastral 107427 și înscris în Cartea Funciara nr. 107427 a localității Eforie, prin Încheierea nr. 145528/2021 dispusa de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, cuprins pe schita de plan cadastrală între punctele 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27, având următoarele vecinătăți: de la pct. 1 la pct. 3 trecând prin pct. 2 – Vecin: imobil nr.

cadastral: 103012, de la pct. 3 la pct. 5 trecând prin pct. 4 - Vecin: Stiuca Georgeta, de la pct. 5 la pct. 8 trecând prin pct. 6 și 7- alee asfaltata, de la pct. 8 la pct. 15 trecând prin pct. 9, 10, 11, 12, 13, 14 - Vecin: IE:102792, Spatiu comercial P, de la pct. 15 la pct. 20 trecând prin pct. 16, 17, 18, 19 - spatiu verde, strada Republicii, de la pct. 20 la pct. 23 trecand prin pct. 21, 22 - Vecin: IE 107396, Magazie vecina, de la pct. 23 la pct. 25 trecand prin pct. 24 - Vecin: imobil nr. cadastral: 103811, de la pct. 25 la pct. 1 trecand prin pct. 26, 27 - Vecin: imobil nr. cadastral: 103012. -----

Subscrisa **ROM-TOUR IMPEX S.R.L.**, reprezentată prin asociat unic si administrator MUNTEANU VIOLETA-LUMINIȚA, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra constructiilor descrise la pct. 4), amplasate pe terenul în suprafață de 2.818 m.p. descris mai sus, proprietatea orașului Eforie, prin cumpărare de la Cooperativa Mestesugareasca Flacara, în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 200/12.03.2004 la Biroul Notarului Public Catalina Vonica, cu sediul în Constanta. Ulterior, **asupra terenului descris mai sus, a fost constituit un drept de suprafață în favoarea subscrisei ROM-TOUR IMPEX S.R.L., în baza Contractului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros autentificat sub nr. 3333/22.12.2021 de către Biroul Individual Notarial Șerban Mihaela-Lavinia cu sediul în Constanța, drept de suprafață înscris în Cartea Funciară nr. 107427 a localitatii Eforie a terenului descris mai sus, în favoarea subscrisei ROM-TOUR IMPEX S.R.L. prin Încheierea nr. 198290/2021 dispusă de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta – Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta.** -----

5) **Construcției C1 – MAGAZIN**, având o suprafață construita la sol de 167 m.p., conform măsurătorilor cadastrale, **identificată cu nr. cadastral 102792-C1 (nr. cadastral vechi 1342-C1) și Construcției C2 – STATIE AUTO**, având o suprafață construita la sol de 20 m.p., conform măsurătorilor cadastrale, **identificată cu nr. cadastral 102792-C2 (nr. cadastral vechi 1342-C2)**, construcții **situate în localitatea Eforie Sud, Bdul. Republicii nr. 32, județul Constanta, înscrise în Cartea Funciară nr. 102792-C1 a localității Eforie (nr. CF vechi 1863(e:1863)) și respectiv în Cartea Funciară nr. 102792-C2 a localității Eforie (1863(e:1863))**, prin Încheierea nr. 15254/2004 dispusă de Biroul de Carte Funciara – Judecatoria Constanta și Încheierea nr. 2733/2005 dispusă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, și transmit dreptul de folosință/concesiune asupra terenului intravilan, aferent construcțiilor, proprietatea orașului Eforie, în suprafață de 221 m.p., conform măsurătorilor cadastrale, categoria de folosință curți construcții, identificat cu nr. cadastral 102792 (nr. cadastral vechi 1342) și inscris în Cartea Funciara nr. 102792 a localitatii Eforie (nr. CF vechi: 410 speciala), prin Încheierea nr. 15254/2004 dispusa de Biroul de Carte Funciară – Judecatoria Constanța, cuprins pe schita de plan cadastrala intre punctele 1,2,3,4,5,6,7,8,9, având următoarele vecinătăți: de la pct. 1 la pct. 2- Vecin: Oraș Eforie, de la pct. 2 la pct. 4 trecand prin pct. 3 – B-dul Republicii, de la pct. 4 la pct. 7 trecand prin pct. 5 și 6 – Vecin: Oraș Eforie, de la pct. 7 la pct. 1 trecand prin pct. 8,9 – Vecin: Oraș Eforie. -----

Subscrisa **ROM-TOUR IMPEX S.R.L.**, reprezentată prin asociat unic si administrator MUNTEANU VIOLETA-LUMINIȚA, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra constructiilor descrise la pct. 5), amplasate pe terenul în suprafață de 221 m.p. descris mai



sus, proprietatea orașului Eforie, astfel: initial am dobandit constructiile la stadiul de fundatie, prin cumpărare de la societatea DOMAVI Belgia SRL, în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1091/21.05.2004 la Biroul Notarial Notari Publici Asociati Florin Vișan si Cristina Baturi, cu sediul în Constanta, rectificat prin Încheierea de rectificare nr. 6664/15.12.2004 emisa de Biroul Notarului Public Florin Vișan cu sediul în Constanța, **act prin care societatea vânzătoare a transmis subscrisei ROM-TOUR IMPEX S.R.L. dreptul de concesiune asupra terenului aferent construcțiilor, proprietatea Orașului Eforie descris mai sus, detinut de aceasta în baza Contractului de concesiune nr. 241/07.12.1999 încheiat cu Consiliul Local Eforie, drept de folosință/concesiune înscris în Cartea Funciara nr. 102792 a localitatii Eforie (nr. CF vechi 410 speciala) a terenului descris mai sus, în favoarea subscrisei ROM-TOUR IMPEX S.R.L. prin Încheierea nr. 15254/2004 dispusă de Biroul de Carte Funciara – Judecătoria Constanta.** Ulterior, construcțiile au fost finalizate în baza Autorizatiei de construire nr. 12/17.01.2001 emisa de Primaria orașului Eforie și Procesului verbal de constatare a stadiului lucrărilor nr. 8910/18.05.2004. -----

Subscrisa ROM-TOUR IMPEX S.R.L., reprezentată prin asociat unic si administrator MUNTEANU VIOLETA-LUMINIȚA, **declar în mod expres că sunt de acord să renunț la dreptul de folosință/concesiune asupra terenului descris la pct. 5) de mai sus, identificat cu nr. cadastral 102792 (nr. cadastral vechi 1342) și înscris în Cartea Funciara nr. 102792 a localitatii Eforie (nr. CF vechi: 410 speciala) și sunt de acord ca ulterior semnării prezentului contract de vânzare, cumpărătoarea să efectueze toate demersurile necesare la Primăria orașului Eforie în vederea obținerii dreptului de folosință/concesiune asupra terenului pe numele acesteia. --**

Prețul vânzării este de 800.000 EURO (optsutemii Euro) la care se aplică regimul de taxare inversă în cotă de 19%, conform art.331 (2) lit.g din Legea nr.227/2015 a Codului fiscal, cu modificările și completările ulterioare, din care: --

- suma de **1.233.384 lei** (unmiliondouăsutetreizecișitreimii treisuteoptzecișipatru lei) echivalentul a **250.000 Euro** (douăsutecincizecimii Euro), s-a achitat vânzătoarei cu titlu de avans, în conformitate cu prevederile Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 462/17.03.2021 de catre **Societatea Profesională Notarială Monica Pop și Asociații, cu sediul în București, prin Monica Pop, Notar Public,** modificată prin Actul aditional autentificat sub nr. 1593/07.07.2021 de către Biroul Individual Notarial Șerban Mihaela-Lavinia din Constanța și Actul aditional nr. 2 autentificat sub nr. 2691/14.10.2021 de către Biroul Individual Notarial Șerban Mihaela-Lavinia din Constanța, încheiate între ROM-TOUR IMPEX S.R.L., în calitate de promitenta vanzatoare și societatea Entire Real Estate Solutions SRL în calitate de promitentă cumpărătoare, drepturile si obligatiile promitentei cumpărătoare Entire Real Estate Solutions SRL asumate prin promisiunea bilaterala de vânzare cu modificarile și completările ulterioare, fiind ulterior cesionate cumpărătoarei RETAIL DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L. în baza Contractului de cesiune autentificat sub nr. 3329/22.12.2021 de către Biroul Individual Notarial Șerban Mihaela-Lavinia din Constanța, **astfel: -----**

• suma de **195.444 lei** (unasutănouăzecișicincimii patrusutepatruzecișipatru lei) lei echivalentul a **40.000 Euro** (patruzecimii Euro) calculat la cursul de schimb comunicat de BNR valabil la data de 17.03.2022 de 4,8861 lei/1Euro, s-a achitat la data de



18.03.2021 prin transfer bancar din contul deschis pe numele societății Entire Real Estate Solutions SRL în contul nr. RO24EGNA1010000000134007 deschis pe numele societății ROM-TOUR IMPEX S.R.L., la VISTA BANK (ROMÂNIA) S.A., conform Extrasului de cont emis pentru perioada 01.03.2021 – 31.03.2021, -----

- suma de 295.590 lei (două sute nouăzeci și cinci mii cinci sute nouăzeci lei) echivalentul a 60.000 Euro (șaizeci mii Euro) calculat la cursul de referință comunicat de BNR valabil la data de 07.07.2021 de 4,9265 lei/1Euro, s-a achitat la data de 08.07.2021 prin transfer bancar din contul deschis pe numele societății Entire Real Estate Solutions SRL în contul nr. RO24EGNA1010000000134007 deschis pe numele societății ROM-TOUR IMPEX S.R.L., la VISTA BANK (ROMÂNIA) S.A., conform Extrasului de cont emis pentru data de 08.07.2021, -----

- suma de 742.350 lei (șapte sute patruzeci și două mii treisute cincizeci lei) echivalentul a 150.000 Euro (unasută cincizeci mii Euro) calculat la cursul de referință comunicat de BNR valabil la data de 14.10.2021 de 4,9490 lei/1Euro, s-a achitat la data de 15.10.2021 prin transfer bancar din contul deschis pe numele societății Entire Real Estate Solutions SRL în contul nr. RO24EGNA1010000000134007 deschis pe numele societății ROM-TOUR IMPEX S.R.L., la VISTA BANK (ROMÂNIA) S.A., conform Extrasului de cont emis pentru data de 15.10.2021, -----

- suma de **742.380 lei (șapte sute patruzeci și două mii treisute optzeci lei) echivalentul a 150.000 Euro (unasută cincizeci mii Euro)** calculat la cursul de schimb comunicat de BNR valabil la data de 28.12.2021 de 4,9492 lei/1Euro, **s-a achitat vânzătoarei de către cumpărătoarea RETAIL DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L., la data de 28.12.2021, cu titlu de avans, în conformitate cu prevederile Actului adițional nr. 3 autentificat sub nr. 3332/22.12.2021 de către Biroul Individual Notarial Șerban Mihaela-Lavinia din Constanța la Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 462/17.03.2021 de către Societatea Profesională Notarială Monica Pop și Asociații, cu sediul în București, prin Monica Pop, Notar Public,** cu modificările și completările ulterioare, prin transfer bancar din contul deschis pe numele societății RETAIL DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L. în contul nr. RO24EGNA1010000000134007 deschis pe numele societății ROM-TOUR IMPEX S.R.L., la VISTA BANK (ROMÂNIA) S.A., conform Extrasului de cont emis pentru data de 28.12.2021, iar -----

- suma de **400.000 Euro (patrusutemii Euro) se va achita vânzătoarei până cel târziu la data de 07 martie 2022, în moneda lei, echivalent ce se va calcula la cursul de referință comunicat de BNR valabil în ziua efectuării plății, prin transfer bancar în contul nr. RO24EGNA1010000000134007 deschis pe numele societății ROM-TOUR IMPEX S.R.L., la VISTA BANK ROMÂNIA S.A.**-----

De asemenea, conform înțelegerii părților, tot până la 07 martie 2022, în baza facturii emise de vânzător, cumpărătoarea va achita în contul nr. RO24EGNA1010000000134007 deschis pe numele societății ROM-TOUR IMPEX S.R.L., la VISTA BANK ROMÂNIA S.A. și suma de 32.179,38 lei reprezentând contravaloare taxe și impozite aferente imobilelor descrise la

pct 1,2,3,4,5 din prezentul contract, pentru anul 2022, precum si taxa concesiune si superficie pentru terenurile aferente constructiilor, pentru lunile ianuarie si februarie 2022.

Plata sumei reprezentand diferenta de pret si cea reprezentand taxe si impozite se considera valabil efectuata la data debitarii contului cumparatoarei nr. RO04BTRLRONCRT0608745201 deschis la Banca Transilvania S.A. cu contravaloarea acestora. Partile convin si accepta ca dovada platii acestor sume se face cu ordinul de plata emis de cumparatoare pentru sumele si contul prevazute mai sus, executat de Banca Transilvania S.A. (conform extrasului contului cumparatorului). Vanzatoarea da dreptul cumparatoarei sa solicite si sa obtina de la VISTA BANK ROMANIA S.A., conform dispozitiilor art. 1504 alin.2 din Codul civil, confirmarea scrisa a efectuării platii prin virament în contul acesteia asa cum sunt identificate mai sus prin mentionarea IBAN-ului . Se obliga, totodata, a da cumparatoarei, la solicitarea reprezentantilor acesteia, si o declaratie autentica de încasare integrala a restului de pret.

Subscrisa vânzătoare ROM-TOUR IMPEX S.R.L., reprezentată prin asociat unic si administrator MUNTEANU VIOLETA-LUMINIȚA, **declar că renunț în mod expres la beneficiul înscrierii ipotecii legale în Cartile Funciare aferente imobilelor, conform art. 2386 alin 1 Cod civil, precum și la rezerva proprietății bunurilor până la plata integrală a pretului conform art. 1684 Cod Civil.**

În cazul în care cumpărătoarea nu va efectua plăța restului de preț în conformitate cu prevederile mai sus menționate, contractul de vanzare se consideră reziliat de drept, fără nicio altă formalitate, cumpărătoarea fiind considerată de drept în întârziere și având obligatia de a preda imobilele la data notificată.

Subscrisa vânzătoare prin reprezentant, declar că imobilele care fac obiectul prezentului înscris, nu sunt scoase din circuitul civil, în baza vreunui act normativ, ci au rămas deplin și continuu în stăpânirea societatii de la dobândire, nu formează obiectul vreunui litigiu și este liber de orice fel de sarcini sau servituți, *cu exceptia Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 462/17.03.2021 de catre Societatea Profesională Notarială Monica Pop și Asociații, cu sediul în București, prin Monica Pop, Notar Public și actelor aditionale ulterioare notate în Cărtile Funciare, ce urmeaza a se radia odata cu inscrierea prezentului act, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară pentru autentificare nr. 27227/22.02.2022, nr. 27196/22.02.2022, nr. 27206/22.02.2022, nr. 27294/22.02.2022, nr. 27306/22.02.2022, nr. 27308/22.02.2022, nr. 27182/22.02.2022, nr. 27190/22.02.2022* emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

Declar pe propria răspundere sub sancțiunile art. 326 Cod Penal, că imobilele nu sunt ipotecate sau sechestrate, nu sunt închiriate, nu fac obiectul niciunui acord sau niciunui fel de act prin care să i se fi cedat dreptul de folosința către o persoană fizică sau juridică, nu sunt urmărite pe calea executării silite de nici o persoană fizică sau juridică și nu fac obiectul vreunui proces aflat pe rolul instanțelor judecătorești.

Transmisiunea proprietății constructiilor si a dreptului de superficie si concesiune asupra terenului se face astăzi data autentificării contractului, iar predarea constructiilor libere de orice bunuri aflate in acestea, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se va face in maxim doua luni de la data achitarii ultimei rate din pret, plus contravaloarea taxelor si impozitelor, dar nu mai târziu la data de 07 mai 2022. In ceea ce priveste terenul aferent constructiilor, cumparatoarea va avea acces liber de la data achitarii ultimei rate din pret, plus contravaloarea taxelor si impozitelor, iar



vanzatoarea va avea acces liber pana de la data predarii constructiilor sau nu mai mult de 07 mai 2022. -----

Subscrisa vânzătoare prin reprezentant, garantez cumpăratoarea contra evicțiunii și a viciilor imobilelor constructii, conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod Civil. A fost îndeplinită de către cumpăratoare prin reprezentant, obligația de verificare a stării în care se află bunurile imobile la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care subscrisa vânzătoare am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse. -----

Taxele și impozitele către stat sunt achitate la zi, așa cum rezultă din **certificatul de atestare fiscală nr. 5156/24.02.2022** eliberat de Primaria orașului Eforie, județul Constanța, urmând ca de la această dată să treacă în sarcina cumpăratoarei, care a achitat și taxele privind autentificarea prezentului înscris. -----

Subscrisa vânzătoare prin reprezentant, mă oblig să mențin în vigoare contractele încheiate cu furnizorii de servicii și utilități pentru imobilele ce fac obiectul prezentului act și să achit contravaloarea serviciilor și utilităților consumate. -----

Subscrisa RETAIL DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L., reprezentată prin mandatar GHICA MARIAN, cumpăr de la ROM-TOUR IMPEX S.R.L., reprezentată prin asociat unic și administrator MUNTEANU VIOLETA-LUMINIȚA, constructiile descrise mai sus, la prețul de 800.000 EURO (optsutemii Euro) la care se aplică regimul de taxare inversă în cotă de 19%, conform art.331 (2) lit.g din Legea nr.227/2015 a Codului fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pe care îl achit integral vânzătoarei în moneda lei, în modalitatea descrisă mai sus și mă declar intrutotul de acord cu conținutul prezentului contract de vanzare așa cum a fost acesta redactat. -----

Subscrisa RETAIL DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L., reprezentată prin mandatar GHICA MARIAN, declar că mă oblig să preiau drepturile și obligațiile ce decurg din Contractului de concesiune nr. 241/07.12.1999 incheiat cu Consiliul Local Eforie și din Contractul de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros autentificat sub nr. 3333/22.12.2021 de către Biroul Individual Notarial Șerban Mihaela-Lavinia cu sediul în Constanța și să mă prezint la Primăria orașului Eforie, în vederea îndeplinirii formalităților și semnării tuturor documentelor pentru încheierea unor noi contracte/acte aditionale privind preluarea dreptului de folosință/suprafață asupra terenurilor aferente construcțiilor, descrise mai sus. ----

Subscrisa cumpăratoare prin mandatar, declar că am cunoștință de situația de fapt și de drept a imobilelor, știu că sunt libere de sarcini, cu excepția Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificată sub nr. 462/17.03.2021 de către Societatea Profesională Notarială Monica Pop și Asociații, cu sediul în București, prin Monica Pop, Notar Public și actelor aditionale ulterioare notate în Cărțile Funciare, ce urmează a se radia odată cu înscrierea prezentului act, că vânzătoarea le-a stăpânit în mod continuu, dar nu dispensez vânzătoarea de răspunderea de evicțiune prevăzută de art. 1695 și art. 1707 Cod Civil. -----

Subscrisa RETAIL DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L., reprezentată prin mandatar GHICA MARIAN, declar că în situația în care, ulterior încheierii prezentului act, societatea ROM-TOUR IMPEX S.R.L. va avea nevoie de acordul expres al subscrisei pentru branșarea (printr-un branșament individual) la utilitățile de apă și canal a imobilului proprietatea acesteia, învecinat cu imobilele dobândite în baza prezentului act, mă oblig să îmi exprim acordul, inclusiv prin

declarație în formă autentică, pentru îndeplinirea operațiunilor de bransare la utilități. -----

Totodată, subscrisa RETAIL DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L., reprezentată prin mandatar GHICA MARIAN, sunt de acord ca, clădirea ce va rămâne în proprietatea societății ROM-TOUR IMPEX S.R.L., să poată fi racordată la magistrala de ape uzate care traversează de la Est la Vest terenurile pe care sunt amplasate construcțiile ce fac obiectul prezentului act. -----

Totodată declar că mi s-a pus în vedere de către notarul public, obligația prezentării la serviciul public de impozite și taxe, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract, pentru declararea dreptului de proprietate dobândit prin prezentul act.--

Subsemnatul GHICA MARIAN, declar pe propria răspundere că mandatul acordat în baza Procurii speciale autentificată sub nr. 4804/04.11.2021 de către Biroul Individual Notarial Ilie Adriana cu sediul în municipiul București, Sector 3, nu mi-a fost retras și nu a intervenit o cauză de încetare a sa. -----

Întrucât vânzătoarea deține în proprietate un imobil compus din teren în suprafața de 3.654 mp. și construcție, identificat cu nr. cadastral 107412, ce se învecinează pe partea de est cu imobilele ce fac obiectul prezentului act, cumpărătoarea este de acord să permită ca între cele două proprietăți să existe o poartă cu o lungime de 2,5 metri, care în timpul orarului de funcționare al Proiectului cumpărătoarei, să asigure accesul pietonal între cele două imobile, poartă al cărei amplasament va fi stabilit în funcție de posibilitatea de realizare a Proiectului cumpărătoarei pe teren. Vânzătoarea se obligă să respecte programul de funcționare al Proiectului.-----

Poarta va fi realizată pe cheltuiala vânzătoarei, va dispune de automatizare cu telecomanda, câte una pentru cei doi vecini.-----

În cazul în care vânzătoarea înstrăinează proprietatea această obligație nu se transmite și noului dobânditor. -----

În cazul în care cumpărătoarea înstrăinează proprietatea, această obligație se transmite, în aceleași condiții și noului dobânditor. -----

Noi, părțile declarăm ca ni s-au pus în vedere de către notarul public prevederile art.1660 și art. 1665 din Codul Civil, potrivit cărora pretul trebuie să fie serios și determinat, iar vânzarea este anulabilă atunci când pretul este fictiv sau derizoriu, am luat cunoștința de prevederile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, precum și dispozițiile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului și ne asumăm întreaga răspundere pentru pretul declarat.-----

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărătoare, în sarcina căreia se află și cheltuielile privind înscrierea în Cartea Funciară a dreptului său de proprietate. -----

Noi, părțile, declarăm că avem cunoștință de obligația Biroului Individual Notarial Șerban Mihaela-Lavinia, de a îndeplini formalitățile legale și suntem de acord și solicităm **înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate și respectiv dreptului de suprafață/concesiune dobândite prin prezentul înscris**, în conformitate cu Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare.-----

Noi, părțile declarăm că am negociat cu bună credință clauzele prezentului contract și înțelegem pe deplin efectele clauzelor contractului, inclusiv clauzele esențiale, pe care le



acceptăm în mod expres, aceste clauze reflectând voința comună și neîngrădită a părților, drept pentru care semnăm mai jos unicul exemplar original al acestuia.-----

În vederea autentificării prezentului act s-au obținut Certificatele de performanță energetică nr. 1974/23.02.2022, nr. 1975/23.02.2022, nr. 1976/23.02.2022, nr. 1977/23.02.2022, 1978/24.02.2022 și nr. 1979/24.02.2022 emise de Auditor Energetic Olteanu C. Luminița. -----

Taxele notariale au fost calculate la cursul de referință comunicat de BNR valabil astăzi, 28.02.2022 de 4,9479 lei/1Euro.-----

Tehnoredactat și autentificat la Biroul Individual Notarial **ȘERBAN MIHAELA-LAVINIA**, cu sediul în municipiul Constanța, str. General Manu nr. 64, județul Constanța, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului individual notarial și 5 (cinci) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului individual notarial și patru duplicate au fost eliberate părților. -----

VÂNZĂTOARE

ROM-TOUR IMPEX S.R.L.

reprezentată prin

Am citit

S.S. MUNTEANU VIOLETA-LUMINIȚA

CUMPĂRĂTOARE

RETAIL DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L.

reprezentată prin

Am citit

S.S. GHICA MARIAN

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL
"ȘERBAN MIHAELA-LAVINIA"
LICENȚA DE FUNCȚIONARE NR. 2666/2345/14.12.2013
SEDIUL: mun. Constanța, str. General Manu nr. 64, jud. CONSTANȚA
TEL – 0241/665616

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 603
Anul 2022 luna februarie ziua 28

În fața mea, **ȘERBAN MIHAELA-LAVINIA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat: -----

MUNTEANU VIOLETA-LUMINIȚA, cetățean român, născută la data de 01.10.1977 în municipiul Medgidia, județul Constanța, domiciliată în localitatea Eforie Nord (oras Eforie), str. Marii nr.83-85, județul Constanța, identificată cu CI seria KZ nr. 076742/17.12.2012 eliberată de SPCLEP Eforie, având cod numeric personal 2771001134011, în calitate de asociat unic și administrator al **ROM-TOUR IMPEX S.R.L.**-----

GHICA MARIAN, cetățean român, născut la data de 20.07.1970 în comuna Siliștea, județul Teleorman, domiciliat în localitatea Eforie Sud (oraș Eforie), str. Horia nr.1, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.205930/10.07.2014 eliberată de SPCLEP Eforie, cod numeric personal 1700720341702, în calitate de mandatar al **RETAIL DEVELOPMENT SOLUTIONS S.R.L.**, în baza Procurii speciale autentificată sub nr. 4804/04.11.2021 de către Biroul Individual Notarial Ilie Adriana cu sediul în municipiul București, Sector 3 ----- 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. -----

- 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 încasat suma de 19775 lei, cu chitanța nr. 0906307-11/2022 ce va fi virată către ANCPI. S-a perceput onorariul de 19850 lei și TVA 3771,50 lei, cu chitanța nr. OP/2022 și factura fiscală nr. 69604/2022.

NOTAR PUBLIC
L.S./S.S. ȘERBAN MIHAELA-LAVINIA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de
ȘERBAN MIHAELA-LAVINIA, notar public, astăzi, data autentificării
actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie
titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC
ȘERBAN MIHAELA-LAVINIA



CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

Art. 1 – Părțile contractului

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ ORAȘUL EFORIE, persoană juridică de drept public și privat, cu sediul în localitatea Eforie Sud, Str. Progresului nr.1, județul Constanța, cod postal 905350, România, cod de înregistrare fiscală nr. 4617794, **legal reprezentat prin Primarul Orașului Eforie ȘERBAN ROBERT-NICOLAE**, cetățean român, domiciliat în localitatea Eforie Nord (oraș Eforie) Bld. 23 August, nr.12, bl.GA, sc.C, et.3, ap.10, Județul Constanța, identificat cu CI seria KZ nr. 382820/14.09.2016 eliberata de SPCLEP Eforie, cod numeric personal 1751202132802, numit în baza Încheierii nr. 12385 pronuntata de Judecatoria Constanța - Sectia Civilă, județul Constanța, în Sedinta din Camera de Consiliu din data de 15.10.2020, dosar nr. 22956/212/2020, ramasă definitivă, **denumit în continuare PROPRIETARUL** și -----

ROM-TOUR IMPEX S.R.L., persoana juridica română, cu sediul social în localitatea Eforie Sud, oraș Eforie, str. Republicii nr. 32, județul Constanța, înregistrata în Registrul Comerțului sub nr. J13/2303/1997, Cod Unic de Inregistrare 9870312, Identificator Unic la Nivel European ROONRC.J13/2303/1997, atribut fiscal RO, reprezentată prin asociat unic și administrator MUNTEANU VIOLETA-LUMINIȚA, cetățean român, domiciliata în localitatea Eforie Nord (oras Eforie), str. Marii nr.83-85, județul Constanța, identificata cu CI seria KZ nr. 076742/17.12.2012 eliberată de SPCLEP Eforie, având cod numeric personal 2771001134011, **în calitate de beneficiar al dreptului de superficie, denumit în continuare SUPERFICIARUL**, -----

În temeiul art. 693-702 și art. 1170-1179 din Codul Civil și a HCL nr. 233/16.09.2021, HCL nr. 234/16.09.2021, HCL nr. 235/16.09.2021 și HCL nr. 236/16.09.2021 privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniu privat al orașului Eforie în favoarea proprietarilor de constructii amplasate pe acestea, se încheie prezentul Contract de constituire a dreptului de superficie, denumit în continuare "Contract", în următoarele condiții: -----

Art. 2 – Obiectul Contractului

(1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către proprietar în favoarea superficiarului a unui drept de superficie asupra:-----

a) terenului situat în intravilanul localității Eforie Sud, strada Republicii nr. 32A, județul Constanta, în suprafață de 2.818 m.p. conform masuratorilor cadastrale, categoria de folosință curți construcții, identificat cu nr. cadastral 107427, înscris în Cartea Funciara nr. 107427 a localității Eforie, conform Încheierii nr. 145528/2021 dispusă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Constanta – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Constanta, dosar nr. 145528/22.09.2021, teren pe care se află edificate construcțiile, proprietatea societății ROM-TOUR IMPEX S.R.L., Magazie parter, având o suprafață construită la sol de 120 m.p., Baraca metalica parter, avand o suprafață construită la sol de 492 m.p. si Baraca metalica parter avand o suprafata construita la sol de 122 m.p., conform

- masuratorilor cadastrale, identificate cu nr. cadastral 107427-C1 , 107427-C2 si 107427-C3, constructii neînscrise în Cartea Funciară; -----
- b) terenului situat în intravilanul localității Eforie Sud, strada Serei nr. 4 – Lot 3, județul Constanta, in suprafată de 283 m.p. conform masuratorilor cadastrale, categoria de folosință curți construcții, identificat cu nr. cadastral 107414, înscris în Cartea Funciara nr. 107414 a localității Eforie conform Încheierii nr. 154273/2021 dispusă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Constanta – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Constanta, dosar nr. 154273/07.10.2021, teren pe care se află edificata construcția, proprietatea societății ROM-TOUR IMPEX S.R.L., Cabină poartă (fost C4), având o suprafată construită la sol de 28 m.p., conform masuratorilor cadastrale, identificată cu nr. cadastral 107414-C1 și înscrisă în Cartea Funciară nr. 107414-C1 a localității Eforie; -----**
- c) terenului situat în intravilanul localității Eforie Sud, strada Serei nr. 4A, județul Constanta, in suprafată de 425 m.p. conform masuratorilor cadastrale, categoria de folosință curți construcții, identificat cu nr. cadastral 103003, (nr. cadastral vechi 11537), înscris în Cartea Funciara nr. 103003 a localității Eforie (nr. CF vechi 14279), conform Încheierii nr. 66962/2009 dispusă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Constanta – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Constanta, dosar nr. 66962/30.11.2009, teren pe care se află edificata construcția, proprietatea societății ROM-TOUR IMPEX S.R.L., Anexă depozit ambalaje (fost C3), având o suprafată construită la sol de 182 m.p., conform masuratorilor cadastrale, identificată cu nr. cadastral 103003-C1 (Nr. cadastral vechi 11537-C3) și înscrisă în Cartea Funciară nr. 103003-C1 a localității Eforie (nr. CF vechi 14281); -----**
- d) terenului situat în intravilanul localității Eforie Sud, strada Serei nr. 4B, județul Constanta, in suprafată de 1.585 m.p. conform masuratorilor cadastrale, categoria de folosință curți construcții, identificat cu nr. cadastral 103012, (nr. cadastral vechi 1243/2/S(e:11557)), înscris în Cartea Funciara nr. 103012 a localității Eforie, (nr. CF vechi 428 speciala (e:428 speciala)), conform Încheierii nr. 17179/2004 dispusă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Constanta – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Constanta, dosar nr. 17179/28.10.2004, teren pe care se află edificata construcția, proprietatea societății ROM-TOUR IMPEX S.R.L., Spalatorie si birouri - parter, având o suprafată construită la sol de 628 m.p., identificata cu nr. cadastral 103012-C1 (nr. cadastral vechi: 11557-C1), și înscrisă în Cartea Funciară nr. 103012-C1 a localității Eforie (nr. CF vechi 1952); - proprietatea privata a Orasului Eforie (denumite în continuare Terenurile).-----**

(2) Terenurile asupra cărora se constituie dreptul de superficie se află în proprietatea Orașului Eforie și sunt incluse în domeniul privat al acestuia, conform Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 38/27.02.2020 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Eforie și Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 164/22.07.2021 privind completarea și actualizarea suprafețelor bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului atestat prin HCL nr. 38/2020, iar terenul descris la lit b) a rezultat ca urmare a dezmembrării terenului în suprafață totală de 11:556 m.p., în baza Actului de dezlipire autentificat sub nr. 2608/07.10.2021 de către Biroul Individual Notarial Șerban Mihaela-Lavinia cu sediul în Constanța.

(3) Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie pentru construcțiile situate în localitatea Eforie Sud, strada Republicii nr. 32A, județul Constanța, localitatea Eforie Sud, strada Serei nr. 4 – Lot 3, județul Constanța, localitatea Eforie Sud, strada Serei nr. 4A, județul Constanța și localitatea Eforie Sud, strada Serei nr. 4B, județul Constanța, deasupra sau în subsolul terenului.-----

Art. 3 – Durata Contractului

- (1) Durata Contractului este de 5 ani și produce efecte de la data semnării acestuia de către Părți. -----
- (2) Contractul se va prelungi, prin act adițional, dacă nu intervine una dintre cauzele de încetare a dreptului de superficie prevăzute la art. 8 din Contract. -----

Art. 4 – Cuantumul prestației, modalitatea de plată și termenele de plată

- (1) Cuantumul prestației este de 1.276,24 Euro/lună: -----
- (2) Superficiarul va achita Proprietarului lunar, pe durata derulării contractului, suma de 1.276,24 Euro (unamiedouășuteșaptezecișisase Euro și douăzecișipatru Eurocenti) echivalentul în moneda lei calculat la cursul de referință comunicat de BNR valabil în ziua efectuării plății. -----
- (3) Odată cu plata cuantumului de plata prevăzut la art. 4 (1), SUPERFICIARUL va plăti și alte impozite și taxe prevăzute de legislația în vigoare după semnarea contractului. -----
- (4) Plata cuantumului prestației se va realiza până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni.--
- (5) Întârzierile la plată se vor penaliza conform legislației în vigoare, plata efectuându-se în lei, la cursul de schimb din ziua scadenței debitului.-----
- (6) Sumele prevăzute la art. 4 (1) se vor plăti în funcție de cursul de schimb comunicat de BNR și valabil pentru ziua plății în contul Proprietarului nr. RO52TREZ23621160250XXXX deschis la Trezoreria Eforie.-----
- (7) Sumele prevăzute la art. 4 (3) se vor plăti în contul Proprietarului nr. RO30TREZ23621070250XXXX deschis la Trezoreria Eforie.-----

Art. 5 – Drepturile și obligațiile Proprietarului

- (1) Proprietarul are dreptul de a înstrăina terenurile, iar noul proprietar va fi obligat să respecte condițiile superficiei constituite prin prezentul contract. În acest sens Părțile sunt de acord cu notarea dreptului de superficie în Cartile Funciare ale terenurilor. -----
- (2) Proprietarul are totodată dreptul de a greva cu sarcini nuda proprietate asupra terenurilor cu respectarea prerogativelor Superficiarului constituite prin prezentul contract și cele conferite lui în baza legii și de a pretinde plata prețului contractului la termenele convenite prin prezentul contract.-----
- (3) Proprietarul are obligația de a garanta Superficiarului folosința liniștită și utilă a terenurilor, precum și obligația de a-l garanta pe Superficiar împotriva evicțiunii. -----

Art. 6 – Drepturile și obligațiile Superficiarului

- (1) Superficiarul are dreptul de a folosi terenurile potrivit destinației acestora, dobândind în acest sens și posesia asupra terenurilor, precum și dreptul de a dispune de substanța terenurilor în limitele impuse de necesitatea construcțiilor existente; -----
- (2) Superficiarul are obligația de a plăti prețul contractului la termenele convenite, precum și obligația de a folosi terenurile ca un bun proprietar și potrivit destinației acestora.-----
- (3) În situația în care titularul dreptului de superficie solicită cumpararea terenurilor, aceasta se va face conform art. 363 alin. 1 din Codul administrativ;-----

(4) Titularul dreptului de superficie nu poate extinde pe orizontala sau verticala constructiile. (conform art. 8 din HCL nr. 233/16.09.2021, HCL nr. 234/16.09.2021, HCL nr. 235/16.09.2021 și HCL nr. 236/16.09.2021 privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniu privat al orașului Eforie în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea); -----



Art. 7 – Modificarea contractului

- (1) Orice modificare asupra clauzelor Contractului se realizează prin act adițional. ----
- (2) În situația prelungirii Contractului, se va realiza o actualizare a cuantumului prestației Superficiarului. Actul adițional de prelungire a termenului suprafeței va cuprinde și actualizarea cuantumului prestației.-----
- (3) În situația în care terenurile ce fac obiectul prezentului contract sunt notificate în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 06 martie 1945 – 22 decembrie 1989 și se dispune restituirea în natură a părților de terenuri rămase libere, contractul se va modifica în mod corespunzător prin reducerea suprafețelor de teren cu terenurile restituite în natură, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 republicata, cu modificările și completările ulterioare. -----

Art. 8 – Încetarea Contractului

Dreptul de superficie încetează pentru una dintre următoarele cauze: -----

- (1) Prin consolidare, dacă terenurile și construcțiile devin proprietatea aceleiași persoane; -----
- (2) Prin pierirea construcțiilor ca urmare a desființării acestora de către superficiar; ---
- (3) În alte cazuri prevăzute de lege. -----

Art. 9 – Forța majoră și cazul fortuit

- (1) Părțile prezentului Contract sunt exonerate de răspunderea contractuală pentru neexecutarea la termen și/sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau caz fortuit. -----
- (2) Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă. -----
- (3) Prin forță majoră, în sensul prezentului Contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința Părților, care nu este cauzată de erorile sau neîndeplinirea obligațiilor de către acestea și care fac imposibilă executarea Contractului; aceste evenimente includ fără a se limita la: război, revoluție, incendiu, inundație, sau orice calamitate naturală, restricții ca urmare a carantinei, embargo. -----

În vederea încheierii prezentului act s-au obținut: -----

- Extrasele de carte funciara pentru autentificare nr. 195250/17.12.2021, nr. 195246/17.12.2021, nr. 195249/17.12.2021 și nr. 195256/17.12.2021 emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Constanta – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Constanta;-----
- Certificatele de atestare fiscală nr. 33266/20.12.2021, nr. 33269/20.12.2021, nr. 33268/20.12.2021 și nr. 33265/20.12.2021 emise de Primăria orașului Eforie, județul Constanța;-----

Noi, părțile declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi părțile de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos unicul exemplar original al acestuia.-----
Taxele notariale au fost calculate la suma de 76.574,80 Euro (șaptezecișasemiicincisuteșaptezecișipatru Euro și optzeci Eurocenti), echivalentul a 378.976,34 lei (treisuteșaptezecișioptmiiinouășuteșaptezecișisase lei și trezecișipatru bani) calculat la cursul de referință comunicat de BNR valabil astăzi, 22.12.2021 de 4,9491 lei/1Euro, ce reprezintă quantumul total al prestației pentru întreaga perioadă contractuală.

Tehnoredactat și autentificat la Biroul Individual Notarial **ȘERBAN MIHAELA-LAVINIA**, cu sediul în municipiul Constanța, str. General Manu nr. 64, județul Constanța, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului individual notarial și 5 (cinci) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului individual notarial și patru duplicate au fost eliberate părților. -----

PROPRIETAR

UAT ORAȘUL EFORIE
prin Primar
S.S. ȘERBAN ROBERT-NICOLAE

SUPERFICIAR

ROM-TOUR IMPEX S.R.L.
reprezentată prin
asociat unic și administrator
S.S. MUNTEANU VIOLETA-LUMINIȚA

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL
"ȘERBAN MIHAELA-LAVINIA"
LICENȚA DE FUNCȚIONARE NR. 2666/2345/14.12.2013
SEDIUL: mun. Constanța, str. General Manu
nr. 64, jud. CONSTANȚA
TEL – 0241/665616

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 3333
Anul 2021 luna decembrie ziua 22

În fața mea, **ȘERBAN MIHAELA-LAVINIA**, notar public, cu sediul în Constanța str. General Manu nr. 64, județul Constanța, s-au prezentat: -----

ȘERBAN ROBERT-NICOLAE, cetățean român, domiciliat în localitatea Eforie Nord (oraș Eforie) Bld. 23 August, nr.12, bl.GA, sc.C, et.3, ap.10, Județul Constanța, identificat cu CI seria KZ nr. 382820/14.09.2016 eliberată de SPCLEP Eforie, cod numeric personal 1751202132802, în calitate de Primar al Orașului Eforie, -----

MUNTEANU VIOLETA-LUMINIȚA, cetățean român, domiciliată în localitatea Eforie Nord (oras Eforie), str. Marii nr.83-85, județul Constanța, identificată cu CI seria KZ nr. 076742/17.12.2012 eliberată de SPCLEP Eforie, având cod numeric personal 2771001134011, în calitate de asociat unic și administrator al **ROM-TOUR IMPEX S.R.L.** ----- 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. -----

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 încasat suma de 1897 lei, cu chitanța nr. 0887329-32/2021 ce va fi virată către ANCP. S-a perceput onorariul de 3650 lei și TVA 693,50 lei, cu chitanța nr. OP/2021 și factura fiscală nr. 68944/2021.

NOTAR PUBLIC
L.S./S.S. ȘERBAN MIHAELA-LAVINIA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de
ȘERBAN MIHAELA-LAVINIA, notar public, astăzi, data autentificării
actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu
executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC
ȘERBAN MIHAELA-LAVINIA

