

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 22223/25.08.2022 (poziția 3) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a nudei proprietăți a terenului situat în Orășul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 4, lot 3, în suprafața de 283 mp, precum și a documentației de licitație

PRIMARUL ORĂȘULUI 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 executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.354 și art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 151/30.06.2022 de aprobare a oportunității vânzării a imobilului format din teren
- art. 698, art. 693 ÷ 702 din codul civil
- contract de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- art. 5 alin (1), (2) și (3), art. 6 alin (4) din contractul de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- art. 6 alin (3) și art. 8 din contractul de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros autentificat cu nr. 3333/22.12.2021 la BIN Serban Mihaela Lavinia
- contract de vânzare cumpărare 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 Orășului Eforie
- adresa 31206/MDLPA/25.03.2022 a M.D.L.P.A. înregistrată la Primăria Eforie cu nr. 9548/08.04.2022
- adresa 7715/04.04.2022 a Institutiei Prefectului – Județul Constanța înregistrată la Primăria Eforie cu nr. 9352/07.04.2022
- adresa 17746/16.08.2022 a Istitutiei Prefectului – Județul Constanța înregistrată la Primăria Eforie cu nr. 21580/17.08.2022
- numărul de inventar 4243 din anexa 1 la HCL nr. 38/2020 completată privind inventarul imobilelor teren care aparțin domeniului privat al Orășului Eforie;
- HCL nr.145/31.07.2019, art. 1 și art. 3 alin. 3 din anexa 1 la HCL nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a Orășului Eforie;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului cu numărul cadastral IE 107414
- raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 22223/25.08.2022 (poziția 3) ce stabilește valoarea de piață de 63 euro/mp fără TVA
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 50 de euro/mp

In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

- Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 22223/25.08.2022 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 4, lot 3, in suprafata de 283 mp.
- Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezulta valoarea de piata face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei 1.
- Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica de 63 euro/mp fara T.V.A. conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.
- Art. 4.
Se aproba vanzarea prin licitatie publica a nudei proprietati a imobilului format din teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 4, lot 3, in suprafata de 283 mp
Conform documentatiei cadastrale, terenul este afectat de de dreptul de folosinta dobandit 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. 5. Se aproba documentatia de licitatie conform anexei .
- Art. 6. Se aproba urmatoarele :
- garantia de participare – 10% din pretul de vanzare fara TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentatia de licitatie – 110 lei
- Art. 7. In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere nuda proprietate a acestui teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii .
- Art. 8. Prezenta hotarare va fi pusa in aplicare de Primarul Orasului Eforie dupa intabularea imobilului teren in cartea funciara
- Art. 9. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.
- August 2022

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manca Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 22223/25.08.2022 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a nudei proprietati a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 4, lot 3, in suprafata de 283 mp, precum și a documentației de licitație

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 151/30.06.2022 de aprobare a oportunitatii vanzarii a imobilului format din teren
- art. 698, art. 693 ÷ 702 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 Institutiei Prefectului – Judetul Constanta inregistrata la Primaria Eforie cu nr. 9352/07.04.2022
- adresa 17746/16.08.2022 a Istitutiei Prefectului – Judetul Constanta inregistrata la Primaria Eforie cu nr. 21580/17.08.2022
- 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
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 22223/25.08.2022 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 63 euro/mp fara TVA
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 50 de euro/mp



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 22223/25.08. 2022 (poziția 3) ce stabilește valoarea de piață și a vânzării prin licitație publică a nedei proprietăți a terenului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 4, lot 3, în suprafața de 283 mp, precum și a documentației de licitație

Intocmit și redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 22223/25.08.2022 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a nudei proprietati a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 4, lot 3, in suprafata de 283 mp, precum și a documentației de licitație

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 si art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 151/30.06.2022 de aprobare a oportunitatii vanzarii a imobilului format din teren
- art. 698, art. 693 ÷ 702 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 Institutiei Prefectului – Judetul Constanta inregistrata la Primaria Eforie cu nr. 9352/07.04.2022
- adresa 17746/16.08.2022 a Istitutiei Prefectului – Judetul Constanta inregistrata la Primaria Eforie cu nr. 21580/17.08.2022
- 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
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 22223/25.08.2022 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata de 63 euro/mp fara TVA
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Sud de 50 de euro/mp



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

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
08.2022



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 raportului de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 22223 / 25.08.2022 (pozitia 3) ce stabileste valoarea de piata si a vanzarii prin licitatie publica a nudei proprietăți a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Serei nr. 4, lot 3, in suprafata de 283 mp, precum și a documentației de licitație*

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-l 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

**PROCES – VERBAL
de predare-primire**

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE

INTRARE Nr. 22223
IEȘIRE

Ziua 25 Luna 08 Anul 2022

Încheiat astăzi, ___ / ___ / 2022

În conformitate cu Contractul de prestări servicii nr. 86009/23.02.2022 și NC aferente și adresa nr. 19295/18.08.2022 referitor la evaluare bunuri imobile terenuri ce se vor vinde, s-a procedat la predarea documentațiilor de evaluare astfel:

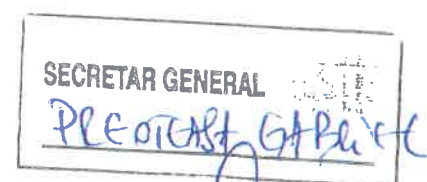
Nr. Crt.	Nr. Raport	Tip imobil	Adresa	Suprafața (mp)	Obs.	Notă de comandă HCL
1.	S.06.03.01.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, str. Serei nr. 4A, Jud. Constanța, CP 905360	425 m ²	Propunere vânzare	N.C. 17799/06.07.2022 HCL 150/30.06.2022
2.	S.06.04.01.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, str. Serei nr. 4B, Jud. Constanța, CP 905360	1.585 m ²	Propunere vânzare	N.C. 17799/06.07.2022 HCL 151/30.06.2022
3.	S.06.05.01.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, str. Serei nr. 4, Jud. Constanța, CP 905360	283 m ²	Propunere vânzare	N.C. 17799/06.07.2022 HCL 152/30.06.2022
4.	S.06.06.01.22	teren intravilan	Loc. Eforie Sud, Str. Republicii 32A, Lot din Parcelarea Movila Techirghiol, CP 905360	2.818 m ²	Propunere vânzare	N.C. 17799/06.07.2022 HCL 153/30.06.2022

GECO M.E.C. 2003 S.R.L.
Director General
Dr. Ing. George Dogărescu



Primăria Orașului EFORIE

PRIN



GECO MEC 2003 S.R.L.

ORC: J13/2512/2003; CIF: RO 15691443 | Sediul social: Constanța, Aleea Garofiței nr. 3, cam. 2, Bl. L79B, Sc. B, Ap. 23, Parter
Capital social: 1000 lei | Cont nr. TREZORERIE CONSTANȚA - RO63 TREZ 2315 069X XX00 1919

SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare vnzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie.

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Serei nr. 4, Jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 283 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului este **valoarea echitabilă.**

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcție de metoda și tehnicile ce pot fi aplicate, rezultă că în situația de față, valoarea proprietății este dată de metoda comparației directe deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informații mai mare, respectiv mai bine fundamentate de pe piața imobiliară.

Având în vedere cantitatea informațiilor culese din piață, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații la piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda comparației directe sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 283 mp**, situat Loc. Eforie Sud, str. Serei nr. 4, Jud. Constanța, CP 905360, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	63,00 Euro/m ²	311 Ron/m ²
Valoare totală	17.829 Euro	88.107 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9418 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Valoarea bunului evaluat a fost determinată în mod obiectiv și în condiții de imparțialitate.



CAIET DE SARCINI SI INSTRUCIUNI PENTRU OFERTANTI

Privind desfășurarea licitației publice
pentru vânzarea terenului [n suprafață de __ mp.
situat [n Eforie __ str. __ nr. __

A. CAIET DE SARCINI

I Date privitoare la bunul imobil ce face obiectul vânzării

Terenul aparține domeniului privat al orașului Eforie, are suprafața de __ mp, este situat [n Eforie __, str. __ nr. __, are următoarele vecinătăți __
 Terenul este identificat cu numărul cadastral __,
 Conform P.U.G. terenul are următoarele reglementări urbanistice : _____,
 Terenul se afla în zona de impozitare __

Sarcini : _____

Organizatorul nu detine date privind rețele edilitare –subterane / supraterrane care trebuie deviate , daca terenul este impropriu construirii din diverse motive, etc.

B. INSTRUCIUNI PENTRU OFERTANTI

II Condiții de înscriere și participare la licitație

Ofertanții, persoane fizice sau juridice române interesate, participanți la licitația publică deschisă pentru terenul , în suprafață de __ mp situat [n Eforie __, str. __ nr. __, lot __ parcelare __ licitație organizată în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. __ și a **O.U.G. 57/2019** , vor depune la sediul Consiliului Local Eforie , situat în str. Progresului nr. 1, Eforie Sud, până la data de __, ora __, documentele necesare pentru [nscierea la licitație .

La organizarea licitației se va ține cont de prevederile O.U.G. 57/2019.

Plicurile exterioare se deschid în data de __ ora __,

Licitația va avea loc [n data de __ ora __,

Pentru înscrierea la licitație sunt necesare următoarele documente indosariate:

- Cerere tip înscriere licitație, semnată și parafată :

- Plic exterior în care se depun următoarele :

1. Acte de identificare ale ofertantului

a. persoană juridică : cod fiscal, certificat de [nmatriculare, cod unic de [nregistrare fiscală , (copii), împuternicire din partea C.A./A.G.A. (dupa caz);

b. persoană fizică : buletin (copie);

2. Mandat de reprezentare notarial al persoanei sau împuternicire din partea A.G.A./C.A. care participă la licitație (dacă este cazul);

3. Dovada achitării garanției de participare de **__ EURO**;

4. Dovada achitării sumei de **__ LEI** pentru taxa de participare la licitație

5. Dovada achitării sumei de **__ LEI** pentru documentația de licitație ;

6. Certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor față de bugetul local al Orașului Eforie ;

7. Plicul conținând formularul de ofertă completat și semnat .Pe plic se scrie numele ofertantului , și terenul pentru care face oferta .

Conform art. 339 alin (2) din O.U.G. 57/03.07.2019:

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

III Desfășurarea licitației și condiții de eligibilitate a ofertanților

Prezentarea ofertanților este obligatorie la deschiderea plicurilor .

Comisia de licitație va deschide plicurile exterioare și va evalua documentele prezentate. Comisia va stabili documentațiile care respecta prevederile caietului de sarcini și va comunica ofertanților dacă documentațiile lor respecta sau nu caietul de sarcini.

Prin semnarea procesului verbal de licitație se considera că ofertanții au luat la cunoștință de respectarea sau nu a caietului de sarcini.

Nu se accepta ofertele depuse de persoane fizice înrudite, au același domiciliu sau persoane juridice care sunt acționare una la alta, au același sediu, etc și care pot genera o situație de concurență nelegală.

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriului reprezentat de preț

Nu se accepta ofertele care au o valoare a prețului de vânzare mai mică decât prețul de pornire a licitației , respectiv EURO/mp. (**)

Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă .

Licitația nu se va desfășura dacă există un singur ofertant.

Comisia de licitație va declara câștigător al licitației pe ofertantul care înregistrează cel mai mare punctaj.

Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu [ndeplinește] condițiile de înscriere și participare la licitație.

Oferta reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de vânzare - cumpărare a terenului pentru utilizarea acestuia [în conformitate cu certificatul de urbanism.

În situația în care terenul aferent unei construcții scos la licitație reprezintă și o cale de acces la construcția respectivă sau afectează terenul necesar întreținerii construcției , câștigătorul licitației este obligat să asigure proprietarului construcției libertate totală în vederea accesului/aprovizionării și a întreținerii construcției respective și servitute de trecere la un drum public conform Codului Civil.

În situația în care un ofertant dorește să se retragă de la licitație , acesta trebuie să facă o cerere scrisă din care să rezulte că își retrage cererea de participare și oferta pentru terenul în cauză . Cererea de retragere va fi consemnată într-un proces verbal semnat atât de către solicitant cât și de către membrii comisiei de licitație și va cuprinde obligatoriu starea plicului în care a fost oferta . Acest proces verbal va fi anexat procesului verbal de vânzare a terenurilor întocmit cu ocazia licitației . Cererea de retragere din licitație poate fi făcută doar înainte de deschiderea ofertelor.

În situația în care sunt 2 sau mai multe oferte castigatoare (balotaj) , se procedează la continuarea licitației prin strigare . La această etapă (licitație prin strigare) pasul este de 1 EURO /mp .

În situația în care oricare participant solicită continuarea licitației, se procedează la continuarea licitației prin strigare . La această etapă (licitație prin strigare) pasul este de 1 EURO /mp .

Prin semnarea procesului verbal de licitație se considera că ofertanții au luat la cunoștință dacă au câștigat sau nu licitația și motivul acestui lucru.

IV Operațiuni ulterioare licitației

Garanția de participare reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește semnarea contractului de vânzare-cumpărare și încasarea prețului în termenele și condițiile stabilite prin prezentul Caiet de sarcini.

Pentru ofertantul declarat câștigător garanția de participare:

- se constituie avans, diferența de plată urmând a fi achitată conform clauzelor din contract ;
- nu se restituie și va fi reținută în cazul în care judecătorul revocă oferta și/sau nu încheie în termenele stabilite în Caietul de sarcini contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Contractul de vânzare-cumpărare [în formă autentică] se semnează în termen de 30 zile lucrătoare, termen ce începe să curgă numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării ofertei desemnate câștigătoare, conform prevederilor art. 341 alin (23) – alin (26) coroborat cu art. 363 alin (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Plata prețului de vânzare se poate face integral sau în rate eşalonate pe maxim 5 (cinci) ani cu condiția achitării unui avans de minim 15 % din prețul declarat câștigător și a TVA – ului integral în condițiile Codului Fiscal.

Taxa de participare și garanția de participare se restituie persoanelor care nu depun documentația pentru licitație sau nu participă la licitație, în termen de 10 lucratoare de la data încheierii procedurii licitației.

Pentru ofertantul necertificat, garanția de participare la licitație se restituie la cererea acestuia făcută în termen de 10 zile lucratoare de la data încheierii procedurii licitației.

Cumparatorul nu va avea pretenții materiale sau de alta natură din partea reprezentanților Orașului Eforie dacă nu va putea folosi terenul pentru scopurile pe care și le-a propus datorită unor diverse deficiențe (rețele edilitare –subterane / supraterane care trebuie deviate, construcții subterane, teren impropriu construirii, etc). Dacă terenul este afectat de rețele edilitare –subterane / supraterane care trebuie deviate, construcții subterane/supraterane, acestea nu vor fi deviate/afectate decât după obținerea acordului din partea proprietarului/detinatorului/administratorului acestora. Prin participarea la licitație, cumparatorul își asumă riscurile de mai sus și se presupune că a vizitat amplasamentul terenului care face obiectul prezentului caiet de sarcini.

ORGANIZATOR

(*) = Plata se face în lei, la cursul zilei comunicat de B.N.R

(**) = valoarea nu conține T.V.A. Plata se face în lei, la cursul zilei comunicat de B.N.R.

OFERTANTUL _____

(denumire, nume, sediu, adresa,tel/fax)

FORMULAR DE OFERTA

Denumirea obiectului licitatiei publice deschise:

Vanzarea prin licitatie publica deschisa a terenului in suprafata de ___ mp., teren situat in Eforie
__str. __nr. __ din data de __.

Catre

Primaria Eforie
Str. Progresului nr. 1

In urma examinarii documentelor licitatiei , a caror primire este astfel confirmata , subsemnatul
_____ reprezentant al ofertantului
_____, ma oblig , in cazul in care oferta mea este acceptata , sa platesc
pretul de _____ EURO/mp ce se va achita Primariei Orasului Eforie in conditiile stipulate in caietul
de sarcini si in contractul de vanzare cumparare .

Pana la definitivarea contractului , aceasta oferta , impreuna cu acceptul dumneavoastra in scris ,
vor constitui un acord de principiu intre noi .

Astazi _____

Ofertant

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITATIE

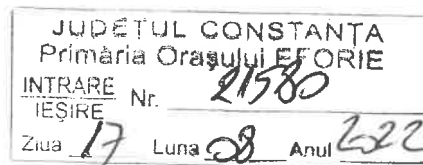
Subsemnatul _____, domiciliat in _____ str.
_____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ ap. _____, reprezentant al S.C.
_____ cu sediul in _____ str.
_____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ ap. _____, inregistrata in Registrul
Comertului sub nr. _____ doresc sa particip la licitatia publica deschisa privind vanzarea
terenului in suprafata de __mp. teren situat in Eforie __str. __nr. __ din data de __

**Declar ca am luat la cunostinta de conditiile impuse prin documentele licitatiei
si sunt de acord cu acestea .**

Anexez documentele cerute in instructiunile pentru ofertanti in numar de ___ pagini
si plicul cu oferta .

Data _____

Ofertant



GUVERNUL ROMÂNIEI
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSTITUȚIA PREFECTULUI - JUDEȚUL CONSTANȚA

NR.17746
Constanța, 16.08.2022

Către:

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

- în atenția domnului Robert-Nicolae Șerban, Primarul orașului Eforie

Având în vedere adresa dumneavoastră nr. 20482/03.08.2022 înregistrată la Instituția prefectului – județul Constanța cu nr. 17001/05.08.2022 prin care solicitați un punct de vedere cu privire la aplicarea dispozițiilor art. 364 Cod Administrativ cu privire la vânzarea terenurilor proprietate privată a orașului ce fac obiectul unor contracte de suprafață, vă comunicăm următoarele:

Prin adresa Instituției Prefectului – Județul Constanța nr. 7715/04.04.2022 s-a formulat un punct de vedere cu privire la o situație juridică similară și s-au precizat următoarele:

„ ... Față de cele menționate mai sus rezultă că, pentru a beneficia de un drept de preemțiune cu privire la cumpărarea unui teren aferent unei construcții, legiuitorul nu pune condiția ca acela care a construit să fie proprietar, ci, numai să fi construit cu bună-credință.

Referitor la celelalte situații expuse apreciem că sunt aplicabile clauzele instituite prin contractul de concesiune/închiriere/ suprafață ș.a cu privire la vânzare terenului pe care este edificată o construcție, în condițiile legislației speciale sau ale Codului Civil și nu sunt de directă aplicabilitate dispozițiile art. 364 din Codul Administrativ, deoarece în limitele normei amintite, neexercitarea dreptului de preemțiune în termenele și condițiile instituite atrage decăderea din dreptul de a cumpăra terenul aferent construcției de către persoana în cauză.”

În conformitate cu prevederile Codului Civil, **dreptul de suprafață** este un drept real imobiliar cu caracter temporar, concretizat prin dreptul de folosință asupra unui teren ce aparține altei persoane, denumită nud proprietar, pe care se află o construcție, o plantație sau o altă lucrare asupra căreia suprafațiarul dobândește dreptul de proprietate, ori dreptul de a edifica ori realiza aceleași bunuri pe acel teren dobândit în folosință, care rămâne în proprietatea nudului

proprietar¹, care se stinge inclusiv prin **consolidare**, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane².

Cu alte cuvinte, dreptul de superficie conduce la suprapunerea a două drepturi:

- dreptul de proprietate asupra terenului, ce aparține unui anumit titular;
- dreptul pe care îl dobândește o altă persoană, superficiarul, de a avea sau edifica o construcție, o plantație sau orice altă lucrare cu caracter durabil pe acest teren ori în subsolul acestuia, teren asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință.

Prin constituirea dreptului de superficie, terenul va fi grevat de dreptul de folosință asupra lui, drept ce are ca titular pe superficiar, la rândul lui, titular al dreptului de proprietate asupra construcției, plantației ori lucrării astfel realizate. De asemenea, proprietarul terenului continuă a avea dreptul de dispoziție juridică asupra bunului; proprietarul va putea înstrăina terenul său, însă în starea juridică în care se află în patrimoniul său, anume, ***grevat de existența dreptului de superficie***.

La rândul său, superficiarul dobândește dreptul de a stăpâni acel teren cu elementul psihologic al posesiei specific dezmembrămintelor dreptului de proprietate. De asemenea, el dobândește dreptul de folosință asupra terenului pentru realizarea unei construcții, a unei plantații sau a unei alte lucrări autonome cu caracter durabil, precum și elemente ce țin de dreptul de dispoziție asupra aceluși teren.

Odată realizate construcțiile ori plantațiile și dobândind drept de proprietate asupra acestora, superficiarul le poate înstrăina sau greva în favoarea unor terțe persoane, exercitând astfel și un drept de dispoziție juridică asupra terenului.

Drept urmare un bun ce face obiectul unui drept de superficie poate fi înstrăinat prin organizarea unei licitații publice, dar va fi grevat de existența dreptului de superficie cel puțin până la ajungerea la termen a acesteia.

Raportat la aspectele menționate de către dumneavoastră s-au desprins următoarele concluzii:

1. Prevederile înserate în contractul de superficie și în cuprinsul actului administrativ prin care s-a aprobat constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros - „În situația în care titularului dreptului de superficie solicită cumpărarea terenurilor, aceasta se va face conform art. 363 alin.1” reprezintă modalitatea în care autoritatea publică locală a înțeles să „asigure” transparența și legalitatea unei viitoare vânzări, cu riscuri cât mai mici pentru aceasta.

¹ - art. 693 din Codul Civil

² - art. 698 lit. b din Codul Civil

Față de această prevedere nu putem formula critici de nelegalitate, deoarece clauzele contractuale reprezintă „legea părților” și sunt rezultatul exercitării de către autoritățile administrației publice locale a oportunității și necesității.

2. În temeiul celor menționate, rămâne la dispoziția autorității publice locale să hotărască sau nu posibile modificări ale clauzelor contractuale în scopul realizării unei vânzări directe față de titularul dreptului de suprafață, interdicția de vânzare directă a unei suprafețe de teren ce face obiectul unui contract de suprafață nefiind expres prevăzută de lege, ci în situația dată este doar rezultatul unei interpretări excesive.

Nu trebuie înlăturat faptul că, o normă juridică trebuie „interpretată în sensul său pozitiv, generator de efecte juridice, modalitățile juridice de interpretare a unei norme legale trebuie să aibă în vedere nu numai litera, ci și spiritul legii, astfel încât rezultatul aplicării practice a normei juridice să fie cât mai aproape de finalitatea urmărită de legiuitor, care nu poate fi prezumat ab initio că își exercită rolul de legiferare în sensul negării atât a drepturilor și libertăților fundamentale consacrate de Constituție, cât și a principiilor constituționale”

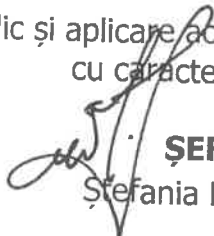
Punctele de vedere exprimate nu sunt date în aplicarea și în interpretarea legii, neavând competență de a formula interpretări cu caracter general obligatoriu ale actelor normative, drept urmare nu pot fi invocate în fața vreunei instanțe judecătorești sau autorități publice, responsabilitatea pentru adoptarea unui act sau luarea unei decizii revine exclusiv autorității emitente actului administrativ/persoanei care ia decizia.

Cu deosebită considerație,

PREFECT

Silviu-Iulian COȘA

Serviciul Juridic și aplicare acte normative
cu caracter reparatoriu


ȘEF SERVICIU
Ștefania MITIȚESCU

CONSILIER JURIDIC
Radu **SUCEVEANU**





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂRE

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

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotarare prezentat de Primarul Orasului Eforie,
 - Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
 - Raportul de specialitate al DADPP,
 - Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ si Asistenta Sociala,
 - Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie,
 - 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;
- În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c, alin.(6) lit.b, precum și a art. 139 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

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

Art. 2. Se aproba emitere comanda pentru intocmire raport de evaluare pentru terenul specificat la art. 1 în vederea stabilirii prețului minim de vânzare.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de12.... voturi "pentru", ...3.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

Eforie, 30.06.2022

Nr. 152

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107414 Eforie

Nr. cerere	33209
Ziua	02
Luna	03
Anul	2022

Cod verificare
100113677385



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Serei, Nr. 4-Lot 3, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107414		283	Construcția C1 înscrisă în CF 107414-C1; 17,18,23,22-neîmprejmuit; 22,17-gard prefabricate

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
154273 / 07/10/2021			
Act Notarial nr. 2608, din 07/10/2021 emis de Serban Mihaela Lavinia;			
B1	Se înființează cartea funciara 107414 a imobilului cu numărul cadastral 107414 / UAT Eforie, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 103811 înscris în cartea funciara 103811;		A1
Adresa nr. 9112, din 31/05/2004;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege. cota actuala 1/1		A1
1) ORASUL EFORIE			
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 103811/Eforie, înscrisa prin încheierea nr. 10900 din 16/07/2004; (provenita din conversia CF 390 SP)			

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
33209 / 02/03/2022			
Act Notarial nr. 603, din 28/02/2022 emis de Serban Mihaela Lavinia;			
C4	Intabulare, drept de SUPERFICIE		A1
1) RETAIL DEVELOPMENT SOLUTIONS SRL, CIF:44061387			

DUPLICAT

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 eliberată de SPCLEP Eforie, cod numeric personal 1751202132802, numit în baza Încheierii nr. 12385 pronunțată de Judecătoria Constanța - Secția Civilă, județul Constanța, în Sedința din Camera de Consiliu din data de 15.10.2020, dosar nr. 22956/212/2020, ramașă definitivă, **denumit în continuare PROPRIETARUL** și -----

ROM-TOUR IMPEX S.R.L., persoana juridică română, cu sediul social în localitatea Eforie Sud, oraș Eforie, str. Republicii nr. 32, județul Constanța, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J13/2303/1997, Cod Unic de Înregistrare 9870312, Identificator Unic la Nivel European ROONRC.J13/2303/1997, atribut fiscal RO, reprezentată prin asociat unic și administrator 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 beneficiar al dreptului de suprafață, 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 suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al orașului Eforie în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, se încheie prezentul Contract de constituire a dreptului de suprafață, denumit în continuare "Contract", în următoarele condiții: -----

Art. 2 – Obiectul Contractului

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

a) **terenului situat în intravilanul localității Eforie Sud, strada Republicii nr. 32A, județul Constanța, în suprafață de 2.818 m.p. conform măsurătorilor 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 Constanța – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Constanța, dosar nr. 145528/22.09.2021, teren pe care se află edificat construcțiile, proprietatea societății ROM-TOUR IMPEX S.R.L., Magazie parter, având o suprafață construită la sol de 120 m.p., Baraca metalica parter, având o suprafață construită la sol de 492 m.p. și Baraca metalica parter având o suprafața construită 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, în suprafață 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 suprafață 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, în suprafață 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 suprafață 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, în suprafață 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 suprafață 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 Orașului 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 – Quantumul prestației, modalitatea de plată și termenele de plată

- (1) Quantumul prestației este de 1.276,24 Euro/lună:-----
- (2) Superficiarul va achita Proprietarului lunar, pe durata derulării contractului, suma de 1.276,24 Euro (unamiedouășaptezecișișase 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 quantumului 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 quantumului 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. RO52TREZ23621160250XXXXX deschis la Trezoreria Eforie.-----
- (7) Sumele prevăzute la art. 4 (3) se vor plăti în contul Proprietarului nr. RO30TREZ23621070250XXXXX 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 suprafață nu poate extinde pe orizontală sau verticală construcțiile. (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 suprafață 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 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 8 – Încetarea Contractului

Dreptul de suprafață 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 suprafațiar;
- (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 acestui 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 (șaptezecișase mii cinci sute șaptezeci și patru Euro și optzeci Eurocenti), echivalentul a 378.976,34 lei (treisuteșaptezecișopt mii nouă sute șaptezecișase lei și treizecișpatru bani) calculat la cursul de referință comunicat de BNR valabil astăzi, 22.12.2021 de 4,9491 lei/1Euro, ce reprezintă cuantumul 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



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, 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 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 schita 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.

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), prin 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 cadastrala 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 și administrator **MUNTEANU VIOLETA-LUMINIȚA**, declară 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 cadastrala 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.

sus, proprietatea oraşului 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 Vişan si Cristina Baturi, cu sediul în Constanta, rectificat prin Încheierea de rectificare nr. 6664/15.12.2004 emisa de Biroul Notarului Public Florin Vişan cu sediul în Constanța, **act prin care societatea vânzătoare a transmis subscisei ROM-TOUR IMPEX S.R.L. dreptul de concesiune asupra terenului aferent construcțiilor, proprietatea Oraşului Eforie descris mai sus, detinut de aceasta în baza Contractului de concesiune nr. 241/07.12.1999 incheiat cu Consiliul Local Eforie, drept de folosință/concesiune înscris în Cartea Funciară nr. 102792 a localitatii Eforie (nr. CF vechi 410 speciala) a terenului descris mai sus, în favoarea subscisei 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 oraşului 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 in 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 oraşului 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 (unmiliondouăsutetreizeciștreimii 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 promitentă vânzătoare 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**

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 plății prin virament in contul acesteia asa cum sunt
identificate mai sus prin mentionarea IBAN-ului . Se obliga, totodata, a da cumparatoarei, la
solicitarrea 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 renunt 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 autenticată 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 folosință 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 și 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

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 cheltuielile vânzătoarei, va dispune de automatizare cu telecomandă, 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

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 (oras 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 l-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 ANCP. 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

