

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Republicii nr. 10, in suprafata indiviza de 907,20 mp din totalul de 1229 mp, intreg terenul fiind identificat cu I.E. 104278

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;
 - H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 numarul de inventar 3535 (438 mp) si numarul de inventar 3534 (775 mp);
 - 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;
 - extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 53564 din 07.04.2023 pentru imobilul cu I.E. 104278;
 - extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 142232 din 24.08.2023 pentru imobilul cu I.E. 104278;
 - extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 142232 din 24.08.2023 pentru imobilul cu I.E. 104278-C1-U1;
 - contract de superficie autentificat cu nr. 249/12.05.2023 la BIN Boicu Claudia;
 - contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 545/23.08.2023 la BIN Boicu Claudia;
 - HCL 44/30.03.2023 art. 8
 - terenul se afla in zona de impozitare A - Eforie Nord
- 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 a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Republicii nr. 10, in suprafata indiviza de 907,20 mp din totalul de 1229 mp, intreg terenul fiind identificat cu I.E. 104278 (cota de 907/1213).

Terenul in suprafata totala de 1229 mp figureaza astfel:

- teren in suprafata de 1213 mp apartine domeniului privat al orasului, figureaza in H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 numarul de inventar 3535 (438 mp) si numarul de inventar 3534 (775 mp);
- teren in suprafata de 16 mp apartine domeniului public al statului.

Terenul in suprafata indiviza de 907,20 mp este afectat de contractul de superficie autentificat cu nr. 249/12.05.2023 la BIN Boicu Claudia.

Din extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 142232 din 24.08.2023 pentru imobilul cu I.E. 104278 rezulta ca asupra terenului in suprafata indiviza de 907,20 mp (cota de 907/1213) este intabulat un drept de superficie pentru o perioada de 5 ani.

Intreg terenul este ocupat partial de constructii. Constructiile nu fac obiectul prezentei.

Terenul este partial imprejmuit. Imprejmuirea nu face obiectul prezentei.

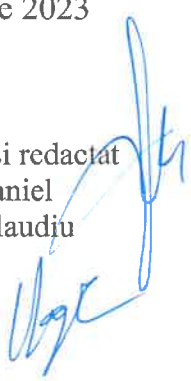
Art. 2. Arhitectul Sef prin Serviciul de Urbanism, Disciplina in Constructii va intocmi Certificat de Urbanism pentru acest imobil si il va transmite D.A.D.P.P.

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al Orasului Eforie.

octombrie 2023

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu





R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Republicii nr. 10, in suprafata indiviza de 907,20 mp din totalul de 1229 mp, intreg terenul fiind identificat cu I.E. 104278

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;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 numarul de inventar 3535 (438 mp) si numarul de inventar 3534 (775 mp);
- 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;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 53564 din 07.04.2023 pentru imobilul cu I.E. 104278;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 142232 din 24.08.2023 pentru imobilul cu I.E. 104278;
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 142232 din 24.08.2023 pentru imobilul cu I.E. 104278-C1-U1;
- contract de superficie autentificat cu nr. 249/12.05.2023 la BIN Boicu Claudia;
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 545/23.08.2023 la BIN Boicu Claudia;
- HCL 44/30.03.2023 art. 8
- terenul se afla in zona de impozitare A - Eforie Nord

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Republicii nr. 10, in suprafata indiviza de 907,20 mp din totalul de 1229 mp, intreg terenul fiind identificat cu I.E. 104278

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manca Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind oportunitatii vanzarii prin licitatie a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Republicii nr. 10, in suprafata indiviza de 907,20 mp din totalul de 1229 mp, intreg terenul fiind identificat cu I.E. 104278

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;
 - H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 numarul de inventar 3535 (438 mp) si numarul de inventar 3534 (775 mp);
 - 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;
 - extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 53564 din 07.04.2023 pentru imobilul cu I.E. 104278;
 - extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 142232 din 24.08.2023 pentru imobilul cu I.E. 104278;
 - extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI Constanta in dosarul 142232 din 24.08.2023 pentru imobilul cu I.E. 104278-C1-U1;
 - contract de superficie autentificat cu nr. 249/12.05.2023 la BIN Boicu Claudia;
 - contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 545/23.08.2023 la BIN Boicu Claudia;
 - HCL 44/30.03.2023 art. 8
 - terenul se afla in zona de impozitare A - Eforie Nord
- Din punct de vedere tehnic raportul D.A.D.P.P. este favorabil.

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

Director Executiv
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
10.2023



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E
S E R V I C I U L J U R I D I C , C O N T E N C I O S A D M I N I S T R A T I V
Ş I A S I S T E Ţ Ă S O C I A L Ă

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E A L
S E R V I C I U L U I J U R I D I C

La proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, Republicii nr. 10, in suprafata indiviza de 907,20 mp din totalul de 1229 mp, intreg terenul fiind identificat cu I.E. 104278

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 conditiile de forma cerute de lege pentru a-l supune dezbaterii Consiliului Local al Oraşului Eforie.

Se învederează totuşi Consiliului local prevederile art. 240 alin. (2) teza I din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, unde legiuitorul a hotărât că: *"Aprecierea necesităţii şi oportunitatea adoptării şi emiterii actelor administrative aparţine exclusiv autorităţilor deliberative, respectiv executive..."*

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREŞTEANU Alexandru

NR. 42/14.09.2023

Hanea



NR: 25617
DATA: 19/09/2023
COD: 18496

Catre,

PRIMARIA ORASULUI EFORIE

Emitent: **SC STAR 95 SRL**

In atentie: d-lui **Primar Robert Serban**

Referitor: teren in suprafata de 907,20 mp aferent activului Restaurant Rapsodia – Eforie Nord

Domnule Primar,

SC Star 95 SRL, cu sediul in Eforie Nord, B-dul Republicii – Restaurant Central, Jud. Constanta, inmatriculata la ORC sub nr. J13/959/1995, CUI RO 7161896, reprezentata legal prin Cozma Georgeta in calitate de Administrator, formuleaza prezenta:

C E R E R E

de cumparare prin negociere directa a terenului in suprafata de 907,20 mp aferent activului Restaurant Rapsodia din Eforie Nord, Bd. Republicii nr.10, activ detinut in proprietate de societatea noastra, potrivit contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 545/23.08.2023, la BNP Claudia Boicu .

Potrivit contractului de vanzare cumparare susmentionat, Star 95 SRL a dobandit in proprietate activul Restaurant Rapsodia identificat cu numar cadastral 104278-C1- U1 si intabulat in Cartea Funciara a Unitatii administrative teritoriale Eforie. Odata cu dreptul de proprietate asupra activului Restaurant Rapsodia, s-a transmis de la THR Marea Neagra SA, in fovoarea noastra si dreptul de superficie (folosinta) in cota parte actuala de 907/1.213 mp, dobandit pe o durata de 5 ani de la data incheierii Contractului de superficie autentificat sub nr. 279/12.05.2023 la BNP Claudia Boicu si intabulat in Cartea Funciara a UAT Eforie.

Fata de acesta situatie, va rugam sa aprobat vanzarea, prin negociere directa, a terenului in suprafata de 907, 20 mp aferent activului Restaurant Rapsodia, in urmatoarele conditii:

- Durata contract - 5 ani;
- Plata avans - 15%;
- Rest de plata – 4 rate egale, anuale, platibile in lunile iunie, iulie, august, septembrie, a fiecarui an.

Cu consideratie,
Georgeta Cozma

Georgeta Cozma





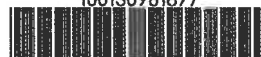
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104278 Eforie

Nr. cerere 53564
Ziua 07
Luna 04
Anul 2023

Cod verificare
100130981877



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Republicii, Nr. 10, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104278	1.229	Teren împrejmuit; Imobilul este delimitat de constructie între pct. 1-2-3-4-5, 7-8-9-10-11-12, 13-14-1; gard metalic între pct. 5-6-7; neîmprejmuit între pct. 12-13.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
86774 / 29/10/2012		
Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de PRIMARIA EFORIE (act administrativ nr. 164/12-09-2012 emis de PRIMARIA EFORIE);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1
44596 / 22/03/2022		
Act Administrativ nr. 14756, din 24/09/2004 emis de Primaria Eforie; Act Normativ nr. HOTARAE DE GUVERN, din 05/06/1995 emis de -;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE , DOMENIU PUBLIC, IN SERIA RANGULUI INCHEIERII NR. 14861/2004, asupra terenului în suprafata indiviza de 16 mp aferent imobilului cu nr. cad. 987/P;1, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

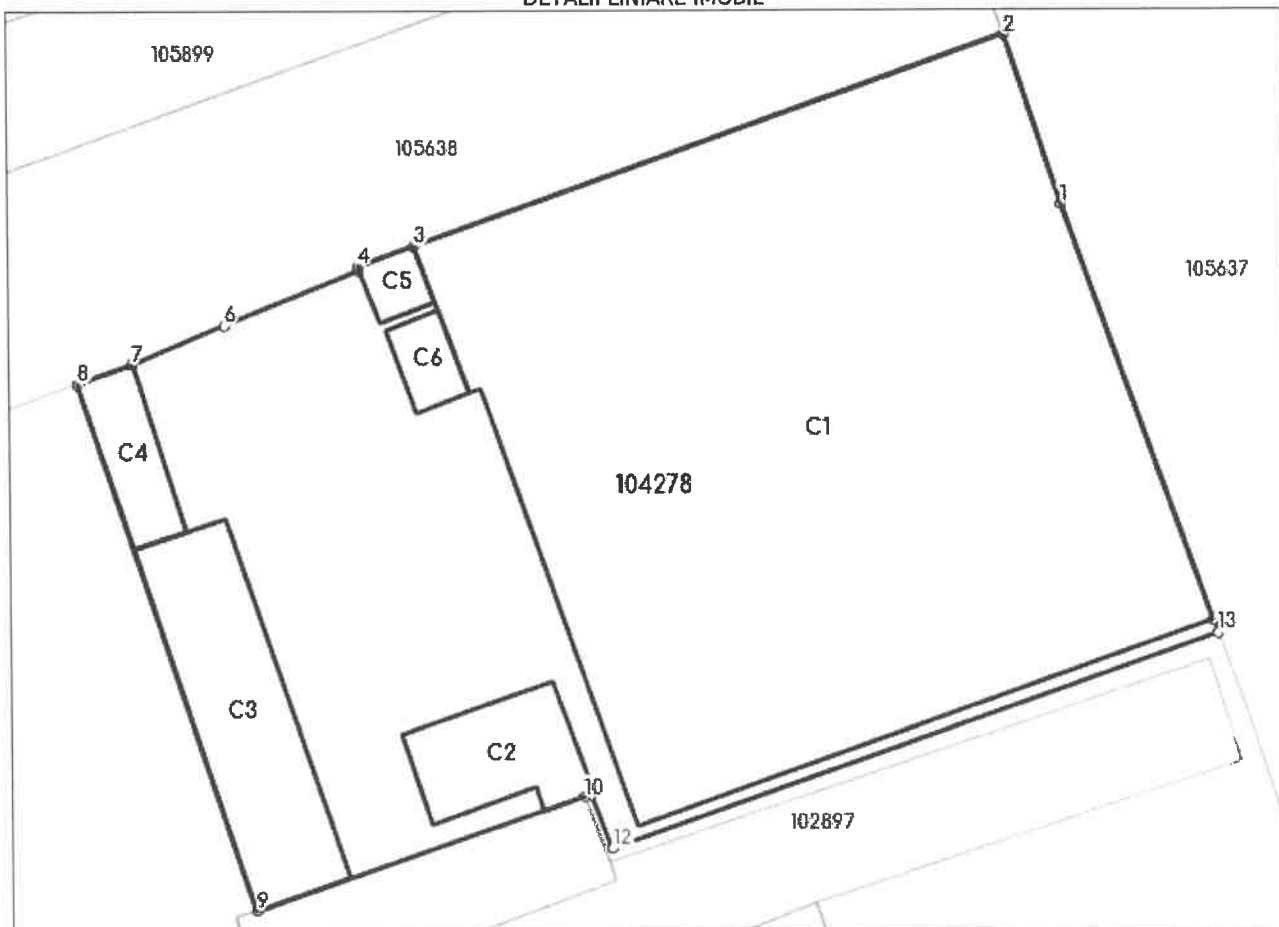
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104278	1.229	Imobilul este delimitat de construcție între pct. 1-2-3-4-5, 7-8-9-10-11-12, 13-14-1; gard metalic între pct. 5-6-7; neîmprejmuit între pct. 12-13.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.229	-	-	-	Imobilul este delimitat de construcție între pct. 1-2-3-4-5, 7-8-9-10-11-12, 13-14-1; gard metalic între pct. 5-6-7; neîmprejmuit între pct. 12-13.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	104278-C1	construcții administrative și social culturale	774	Fara acte	S. construita la sol:774 mp; Spatiu comercial și locuințe- Sp+P+1; Supraf. constr. desf. =1428 mp.
A1.2	104278-C2	construcții anexa	34	Fara acte	S. construita la sol:34 mp; Anexa; Supraf. constr. desf.= 34 mp.
A1.3	104278-C3	construcții anexa	76	Fara acte	S. construita la sol:76 mp; Anexa; Supraf. constr. desf. = 76 mp.
A1.4	104278-C4	construcții anexa	20	Fara acte	S. construita la sol:20 mp; Anexa; Supraf. constr. desf. = 20 mp.
A1.5	104278-C5	construcții anexa	7	Fara acte	S. construita la sol:7 mp; Anexa; Supraf. constr. desf. = 7 mp.
A1.6	104278-C6	construcții anexa	10	Fara acte	S. construita la sol:10 mp; Anexa; Supraf. constr. desf. = 10 mp.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	8.04
2	3	28.295
3	4	2.698
4	5	0.195
5	6	6.552
6	7	4.571
7	8	2.612
8	9	25.03
9	10	15.614
10	11	0.299
11	12	2.605
12	13	29.022
13	14	0.626
14	1	19.934

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 300 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.1189/03-04-2023 în suma de 300, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,
26-04-2023

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
FLORENTINA DODE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 44 din 30.03.2023

privind aprobarea raportului de evaluare pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 7512/23.03.2023 (poziția 4) ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața indiviză de 907,20 mp din suprafața totală de 1229 mp, întreg terenul fiind identificat cu I.E. 104278, situat în Eforie Nord, str. Republicii nr. 10

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al DADPP,
- Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistența Socială,
- art. 354 și art. 355 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 693 – 702 din Legea 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr.32/27.02.2020 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;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 numerele de inventar 3535 (438 mp) și 3534 (775 mp);
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 3 actualizată prin HCL 61/2021 anexa nr. 3 numerele de inventar 23 ÷ 28
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 2 actualizată prin HCL 61/2021 anexa nr. 2 cu numerele de inventar 178 ÷ 184
- extras de carte funciara pentru informare eliberat în dosarul înregistrat la OCPI cu nr. 44596/22.03.2022 pentru imobilul cu I.E. 104278
- încheierea dispusă în dosarul înregistrat la OCPI cu nr. 44596/22.03.2022 pentru imobilul cu I.E. 104278
- plan de amplasament și delimitare a imobilului cu număr cadastral 104278 cu foaia colectivă întocmită în 13.02.2023 de Biziru Cristian-Stefan
- cererea nr. 698/22.02.2023 depusă de S.C. Turism, Hoteluri Restaurante Marea Neagră S.A. și înregistrată la Primăria Orașului Eforie cu nr. 4478/22.02.2023 prin care solicită încheierea unui contract de suprafață pentru o suprafață indiviză de 907,20 mp;
- HCL 31/2023 de aprobare a oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros
- 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. 7512/23.03.2023 (poziția 4) ce stabilește valoarea echitabilă de 459 mp și a redevenței de 18,36 euro/mp/an
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin.(6) lit. b), precum și a art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

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 inregistrat cu nr. 7512/23.03.2023 (pozitia 4) ce stabileste valoarea redeventei de 18,36 euro/mp/an pentru imobilul terenului in suprafata indiviza de 907,20 mp din suprafata totala de 1229 mp, intreg terenul fiind identificat cu I.E. 104278, situat in Eforie Nord, str. Republicii nr. 10.

Art. 2 Raportul de evaluare (sinteza) intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. ce stabileste valoarea redeventei face parte integranta din prezenta hotarare conform anexei.

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata indiviza de 907,20 mp din suprafata totala de 1229 mp, intreg terenul fiind identificat cu I.E. 104278, situat in Eforie Nord, str. Republicii nr. 10.

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosinței de 18.36 euro/mp/an.

Art. 5. Durata superficiei este de 5 ani. La implinirea termenului, dreptul de superficie se va reinnoi, prin act aditional la contractul de superficie.

Art. 6. Se aproba semnarea de catre Primar a contractului de superficie in forma autentica

Art. 7. Contractul de superficie se va incheia daca S.C. Turism, Hoteluri Restaurante Marea Neagra S.A. este proprietara imobilului constructie(i) aflata pe teren si acesta nu este grevat de sarcini. Daca imobilul constructie(i) este grevat de sarcini in favoarea unui tert, se va prezenta acordul acestuia privind incheierea contractului de superficie de catre S.C. Turism, Hoteluri Restaurante Marea Neagra S.A.. In caz contrar, prezenta hotarire isi inceteaza valabilitatea.

Art. 8. In contractul de superficie se vor trece urmatoarele conditii:

- a. in situatia in care titularul dreptului de superficie solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform art. 363 alin (1) din codul administrativ;
- b. titularul dreptului de superficie nu poate extinde pe orizontala sau verticala constructia(ile)

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 10. Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de10.... voturi "pentru", ...6.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcție.

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL



SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Republicii, nr. 10, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 104278, proprietate ce constă în cota indiviză (907,20 mp) din Teren Intravilan cu suprafața totală de 1.229 mp.

Tipul valorii adecvate scopului este valoarea echitabilă.

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, în opinia evaluatorului valoarea redevenței corespunzătoare dreptului de suprafață ce se va constitui pentru imobilul ce constă în cota indiviză (907,20 mp) din Teren intravilan cu suprafața totală de 1.229 mp, situat în Loc. Eforie Nord, str. Republicii, nr. 10, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 104278, imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

Valoarea echitabilă

Valoare unitară	459,00 Euro/m ²	2.256 Ron/m ²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 14.03.2023 - 4,9155 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

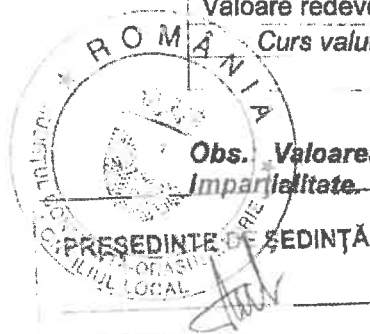
Pentru stabilirea redevenței se propune conform termenilor de referință conveniți, propunere HCL, ca metodologie de calcul asimilarea cu metoda de calcul a concesiunii (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)

Valoare redevență

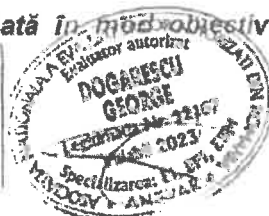
(în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)

Valoare redevență	18,36 Euro/m ² /an	22.564 Euro/an	1.880 Euro/lună
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 14.03.2023 - 4,9155 Ron/Euro			
Valorile nu includ TVA			

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



SECRETAR GENERAL



Ev. Teren cu suprafața totală de 1.229 mp - Loc. Eforie Nord, str. Republicii, nr. 10, Jud. Constanța
Utilizator desemnat: Primăria Eforie; Proprietar: Oraș Eforie



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între:-----

Subscrisa, **Societatea TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ S.A.**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Mangalia, str. Lavrion nr. 29, județul Constanța, având număr de ordine în Registrul Comerțului J13/696/05.03.1991, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J13/696/1991 cod unic de înregistrare 2980547, atribut fiscal RO, cont bancar/IBAN nr. RO71RNCB0117015163140001 deschis la Banca Comercială Română S.A., reprezentată prin **Director General ICHIM MIHAELA**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Constanța, strada Salcânilor nr. 13A, județul Constanța, posesoare a Cărții de Identitate seria KZ nr. 308890, eliberată de SPCLEP Constanța la data de 22.09.2015, cu valabilitate până la data de 08.10.2075, având cod numeric personal 2571008131266, **în calitate de VÂNZĂTOARE**, denumită în continuare astfel, în cuprinsul contractului, și,-----

Subscrisa, **Societatea STAR '95 S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în localitatea Eforie Nord, oraș Eforie, bulevardul Republicii, Restaurant Central, județul Constanța, având număr de ordine în Registrul Comerțului J13/959/23.03.1995, Identificator Unic la Nivel European (EUID) ROONRC.J13/959/1995 și cod unic de înregistrare fiscală 7161896, atribut fiscal RO, reprezentată prin **unic asociat și administrator COZMA GEORGETA**, cetățean român, cu domiciliul în localitatea Eforie Nord, oraș Eforie, bd. Republicii nr. 52, județul Constanța, posesoare a Cărții de Identitate seria KZ nr. 474549, eliberată de SPCLEP Eforie la data de 23.11.2017, cu valabilitate până la data de 19.10.2027, având cod numeric personal 2691019133105, **în calitate de CUMPĂRĂTOARE**, denumită în continuare astfel în cuprinsul contractului, -----

de comun acord, în baza prevederilor art. 1650 și urm. Cod Civil, în baza *Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 414/29.07.2016 la Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie, modificată și completată prin Actul adițional nr. 1/27.07.2018 autentificat sub nr. 501/27 iulie 2018 la Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie și prin Actul adițional nr. 2/15 iulie 2019 autentificat sub nr. 417/15.07.2019 la Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie, precum și în baza Deciziei nr. 2/25.01.2019 a Directoratului Societății Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagră S.A. și a Deciziei nr. 88/28.07.2016 a Consiliului de Administrație al Societății Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagră S.A. și urmare a încheierii Contractului de vânzare autentificat sub nr. 69/15.02.2019 la Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie*, am hotărât încheierea prezentului contract de vânzare, ale cărui clauze au fost negociate de noi, părțile contractante, după cum urmează:-----

Subscrisa **Societate TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ S.A.**, reprezentată legal prin Director General **ICHIM MIHAELA**, declarăm că vindem, liber de orice sarcini, iar subscrisa, **Societatea STAR '95 S.R.L.**, reprezentată prin unic asociat și administrator **COZMA GEORGETA**, declarăm că, înțelegem să cumpărăm **ACTIVUL-SPAȚIU COMERCIAL situat în intravilanul localității Eforie Nord, oraș Eforie, strada Republicii nr. 10, Corp C1, parter, spațiu comercial 1, județul Constanța**, cunoscut sub denumirea **RESTAURANT RAPSODIA**, format din: spațiu comercial+dependințe,

având suprafața utilă măsurată de 513,2 mp, un hol cu suprafața de 15,5 mp și 5 (cinci) beciuri, din care: unul cu suprafața de 16,3, al doilea cu suprafața de 5,4 mp, al treilea cu suprafața de 5,5 mp, al patrulea cu suprafața de 71,5 mp și al cincilea cu suprafața de 15,3 mp și teren indiviz 728,9 mp (cotă parte 729/2013) – suprafață.-----

Imobilul este identificat cu **număr cadastral/nr. topografic 104278-C1-U1** și a fost întabulat, cu drept de proprietate în favoarea Societății THR MAREA NEAGRĂ S.A., în **Cartea Funciară nr. 104278-C1-U1 a unității administrativ teritoriale Eforie**, prin Încheierea nr. 87890/2023 dispusă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța în dosar nr. 87890/13.06.2023, așa cum reiese din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 140475/23.08.2023 eliberat de O.C.P.I. Constanța – B.C.P.I. Constanța.-----

Conform mențiunilor înscrise în Cartea Funciară evidențiate în Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 140475/23.08.2023 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța:-----

- spațiile comerciale de la parter nu au spații comune.-----
- pe terenul liber se face accesul prin spațiul comercial 1 – proprietatea THR Marea Neagră S.A. și îi revine integral în folosință exclusivă.-----
- accesul la subsol se face separat, prin fiecare UI (unitate individuală), neexistând un acces comun.-----
- accesul la etaj (aflat în prezent în proprietatea UAT Oraș Eforie, conform mențiunilor din CF) se face din exterior, neexistând spații comune cu UI de la parter.-----

*Se transmite cumpărătoarei odată cu dreptul de proprietate asupra activului **RESTAURANT RAPSODIA** și **dreptul de suprafață** (folosință) în **cotă parte actuală de 907/1213**, dobândit **pe durată de 5 (cinci) ani**, de la data încheierii Contractului de suprafață autentificat sub nr. 279/12.05.2023 la Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie încheiat cu UAT Oraș Eforie, rectificat prin Încheierea de rectificare nr. 3/04.07.2023 emisă de Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie, drept de suprafață întabulat în favoarea Societății THR MAREA NEAGRĂ S.A. în **Cartea Funciară nr. 104278 a unității administrativ teritoriale Eforie**, prin Încheierea nr. 104349/2023 dispusă de O.C.P.I. Constanța – B.C.P.I. Constanța în dosar nr. 104349/05.07.2023 rectificată prin Încheierea nr. 139588/2023 dispusă de O.C.P.I. Constanța – B.C.P.I. Constanța în dosar nr. 139588/22.08.2023, conform actelor și Extrasului de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 140475/23.08.2023 eliberat de O.C.P.I. Constanța – B.C.P.I. Constanța. Terenul de 1.213 mp face parte din **domeniul privat** al **UAT ORAȘUL EFORIE**, în baza Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 35/15.02.2007 și anexe, în baza Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 38 din 27.02.2020 – nr. de inventar 3535 și 3534, dreptul de proprietate fiind întabulat în **Cartea Funciară nr. 104278 a unității administrativ teritoriale Eforie**, prin Încheierea nr. 86774/2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța – B.C.P.I. Constanța în dosar nr. 86774/29.10.2012. -----*

Activul Restaurant Rapsodia (construcțiile) au fost dobândite, în temeiul Legii nr. 15/1990, conform Hotărârii Guvernului nr. 1041/25 septembrie 1990, așa cum rezultă din Ordinul Ministerului Comerțului și Turismului nr. 154/26 aprilie 1991, cu mențiunea că modificările cu privire la denumirea societății și cele cu privire la fuziune, s-au efectuat prin Încheierea nr. 23109/03.06.2004 emisă de judecătorul delegat – Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța, Încheierea nr. 10687/24.01.2005 emisă de judecătorul delegat - Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța și

Hotărârilor AGA nr. 17/18.12.2004 și nr. 8/30.03.2010. Dreptul de proprietate al subscrisei societăți vânzătoare asupra construcției - spațiu comercial+dependințe parter - a fost întabulat, în baza actelor anterior menționate, în Cartea Funciară nr. 104278-C1-U1 a unității administrativ teritoriale Eforie, prin Încheierea nr. 87890/2023 dispusă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța în dosar nr. 87890/13.06.2023, iar dreptul de suprafață (folosință) în cotă parte actuală de 1/1213, dobândit pe durată de 5 (cinci) ani, de la data încheierii Contractului de suprafață autentificat sub nr. 279/12.05.2023 la Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie, rectificat prin Încheierea de rectificare nr. 3/04.07.2023 emisă de Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie, a fost întabulat în favoarea Societății THR MAREA NEAGRĂ S.A. în Cartea Funciară nr. 104278 a unității administrativ teritoriale Eforie, prin Încheierea nr. 104349/2023 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Constanța în dosar nr. 104349/05.07.2023, rectificată prin Încheierea nr. 139588/2023 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Constanța în dosar nr. 139588/22.08.2023.-----

Împreună cu dreptul de proprietate asupra activului se transmit cumpărătoarei și drepturile reale asupra rețelelor electrice și de alimentare cu apă și canalizare existente în acesta, cumpărătoarea asumându-și obligația de a contracta în nume propriu cu furnizorii de utilități.-----

Pretul vânzării, stabilit de părțile contractante, conform Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 414/29.07.2016 la Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie, modificată și completată prin Actul adițional nr. 1/27.07.2018 autentificat sub nr. 501/27 iulie 2018 la Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie și prin Actul adițional nr. 2/15 iulie 2019 autentificat sub nr. 417/15.07.2019 la Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie, și Deciziei nr. 2/25.01.2019 a Directoratului Societății Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagră S.A. și a Deciziei nr. 88/28.07.2016 a Consiliului de Administrație al Societății Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagră S.A. și în urma încheierii Contractului de vânzare autentificat sub nr. 69/15.02.2019 la Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie, este de **51.316 EURO (cincizeci și unu mii trei sute șaisprezece EURO)+TVA**, echivalentul a **237.884,36 LEI (două sute treizeci și șapte mii opt sute optzeci și patru lei și treizeci și șase bani) + TVA în valoare de 45.198,02 lei**, calculat la cursul BNR din ziua plăților, sumă pe care subscrisea societate vânzătoare declar că am primit-o în întregime de la societatea cumpărătoare, înainte de semnarea și autentificarea prezentului contract, **prin transfer bancar**, în baza facturilor fiscale emise de subscrisea societate vânzătoare, prin Ordinele de plată nr. 504/20.07.2017 avizat de CEC Bank S.A. la data de 20.07.2017 și nr. fn/25.06.2018 avizat de CEC Bank S.A. la data de 25.06.2018, plata confirmată și cu extrasele de cont prezentate de societatea cumpărătoare.-----

Proprietatea se transmite de fapt și de drept societății cumpărătoare astăzi, data autentificării prezentului înscris, în conformitate cu prevederile art.1295 alin.1 din Codul Civil.-----

Activul ce se înstrăinează nu este grevat de sarcini, sechestrat sau ipotecat, nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, nu este revendicat, nu face, în prezent, obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești, nu face obiectul unei locațiuni, rămânând în mod continuu în stăpânirea subscrisei societăți vânzătoare, așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 140475 din data de 23.08.2023 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.-----

Taxele și impozitele către stat au fost achitate de societatea comercială vânzătoare, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. 22583 din data de 21.08.2023 emis de Primăria Orașului Eforie, județul Constanța – Direcția Financiară, urmând ca de la această dată să crească asupra societății cumpărătoare, care va achita și taxele pentru autentificarea prezentului înscris.-----

Societatea vânzătoare nu garantează societatea cumpărătoare pentru viciile bunului imobil vândut, conform art. 1708 din Codul Civil.-----

Societatea vânzătoare garantează societatea cumpărătoare împotriva evicțiunii, conform prevederilor art. 1695 Cod civil.-----

Totodată, subscrisa societatea vânzătoare declară că sunt de acord cu întabularea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract, în favoarea societății cumpărătoare, pe cheltuiala acesteia.-----

Subscrisa cumpărătoare, **Societatea STAR '95 S.R.L.**, reprezentată prin unic asociat și administrator **COZMA GEORGETA**, declarăm că am cumpărat de la **Societatea Comercială TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ S.A.**, reprezentată prin Director General **ICHIM MIHAELA**, dreptul de proprietate asupra activului (construcție) descris în aliniatele precedente împreună cu dreptul de suprafață asupra cotei părți de 907/1213 din terenul – proprietatea UAT Oraș Eforie – domeniu privat, pe care se află amplasat activul, la prețul și în condițiile stipulate anterior, cu care ne declarăm și suntem întru totul de acord.-----

Subscrisa cumpărătoare, **Societatea STAR '95 S.R.L.**, reprezentată prin unic asociat și administrator **COZMA GEORGETA**, declară că mă oblig să depun la Primăria Orașului Eforie un exemplar al prezentului înscris, și să fac toate demersurile necesare privind înregistrarea și preluarea drepturilor și obligațiilor suprafațarului din Contractul de suprafață autentificat sub nr. 279/12.05.2023 la Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie, rectificat prin Încheierea de rectificare nr. 3/04.07.2023 emisă de Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie, înscris în Cartea Funciară nr. 104278 a unității administrative teritoriale Eforie, prin Încheierea nr. 104349/2023 dispusă de O.C.P.I. Constanța – B.C.P.I. Constanța în dosar nr. 104349/05.07.2023, rectificată prin Încheierea nr. 139588/2023 dispusă de O.C.P.I. Constanța – B.C.P.I. Constanța în dosar nr. 139588/22.08.2023.-----

Noi, părțile contractante, prin reprezentanții legali, declarăm că de la data încheierii prezentului contract de vânzare încetează și efectele Convenției autentificate sub nr. 280/12.05.2023 la Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie.-----

Subscrisa cumpărătoare, **Societatea STAR '95 S.R.L.**, legal reprezentată prin unic asociat și administrator **COZMA GEORGETA**, declarăm că înțelegem ca societatea vânzătoare să nu garanteze pentru viciile bunului imobil vândut, conform art. 1708 din Codul Civil.-----

Subscrisa cumpărătoare, **Societatea STAR '95 S.R.L.**, legal reprezentată prin unic asociat și administrator **COZMA GEORGETA**, declarăm că nu dispensăm societatea vânzătoare de garanția contra evicțiunii, conform prevederilor art. 1695 Cod civil.-----

Societatea vânzătoare va face toate demersurile necesare radierii imobilului din evidențele fiscale ale Primăriei Orașului Eforie, județul Constanța, iar societatea cumpărătoare va face toate demersurile necesare înscrierii dreptului de proprietate asupra imobilului dobândit prin prezentul înscris în evidențele fiscale ale Primăriei Orașului Eforie, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract de vânzare.-----

Noi, părțile contractante, ne asumăm răspunderea declarării prețului, menționând că prețul înscris în act este cel real, și declarăm că ni s-au adus la cunoștință disp. Legii nr. 241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale, dispozițiile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, cu modificările și completările ulterioare precum și prevederile Codului Fiscal privind obligația de plată a TVA-ului în cazul livrării de terenuri, construcții noi sau părți din construcții noi și prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, dispozițiile Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal și dispozițiile Ordonanței nr. 16 din 15 iulie 2022 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.-----

Noi, părțile contractante, prin reprezentanții legali, declarăm că suntem de acord cu întregul conținut al prezentului contract de vânzare, pe care l-am citit personal, semnând unicul exemplar original al acestuia.-----

Noi, părțile contractante, prin reprezentanții legali, declarăm pe proprie răspundere că prezentul contract nu s-a perfectat prin intermedierea prealabilă a vreunei agenții imobiliare.-----

Noi, părțile contractante, prin reprezentanții legali, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință prevederile Legii nr. 70/2015 – pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar, modificată și completată prin Legea nr. 344/27.12.2018.-----

Noi, părțile contractante, prin reprezentanții legali, declarăm că avem cunoștință de sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal (falsul în declarații) și art. 327 Cod Penal (falsul privind identitatea). -----

Prezentul contract se încheie conform termenilor și condițiilor stabilite prin Promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 414/29.07.2016 la Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie, modificată și completată prin Actul adițional nr. 1/27.07.2018 autentificat sub nr. 501/27.07.2018 la Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie și prin Actul adițional nr. 2/15 iulie 2019 autentificat sub nr. 417/15.07.2019 la Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie precum și prin Decizia nr. 2/25.01.2019 a Directoratului Societății Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagră S.A. și Decizia nr. 88/28.07.2016 a Consiliului de Administrație al Societății Turism, Hoteluri, Restaurante Marea Neagră S.A.-----

În conformitate cu dispozițiile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, pentru imobil, a fost întocmit Certificatul de performanță energetică nr. 1271/905350 din 2023, cu valabilitate până la data de 22.08.2033 de către ing. Ciurea Ilie, posesor al Certificatului de atestare seria UA nr. 01480 conform căruia imobilul este încadrat în clasa energetică C și clasă B nivel de emisii echivalente CO₂.-----

Subscrisa vânzătoare, **Societatea TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ S.A.**, reprezentată legal prin **ICHIM MIHAELA**, declarăm că suntem de acord cu întregul conținut al prezentului contract de vânzare și declarăm că la data încheierii prezentului act societatea nu se află în procedură de reorganizare, lichidare sau insolvență, nu are activitatea suspendată și nu există nici un fel de interdicții cu privire la încheierea actelor de administrare și/sau dispoziție.-----

Subscrisa cumpărătoare, **Societatea STAR '95 S.R.L.**, legal reprezentată prin unic asociat și administrator **COZMA GEORGETA**, declarăm că suntem de acord cu întregul conținut al prezentului contract de vânzare și declarăm că la data încheierii prezentului act societatea nu se află în procedură de reorganizare, lichidare sau insolvență, nu are activitatea suspendată și nu există nici un fel de interdicții cu privire la încheierea actelor de administrare și/sau dispoziție.-----

Potrivit dispozițiilor Legii nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare, un exemplar original al prezentului înscris se va transmite Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța de către Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie, pentru efectuarea lucrărilor de publicitate imobiliară.-----

Actul a fost redactat și autentificat de **Biroul Individual Notarial CLAUDIA BOICU/Eforie**, într-un singur exemplar original, eliberându-se părților după semnare 3 (trei) duplicate, cu mențiunea că 1 (un) duplicat va fi comunicat O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Constanța de către Biroul Individual Notarial Claudia Boicu, pentru efectuarea lucrărilor de publicitate imobiliară și 1 (un) duplicat se va arhiva împreună cu actul original în arhiva biroului notarial.-----

VÂNZĂTOARE,
Societatea **TURISM, HOTELURI,**
RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ S.A.
reprezentată legal prin
Director General
ICHIM MIHAELA
S.S.

CUMPĂRĂTOARE,
Societatea **STAR '95 S.R.L.**,
reprezentată prin unic asociat și administrator
COZMA GEORGETA
S.S.

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici din România

BOICU CLAUDIA BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL

Licență de funcționare nr. 3490/3057/23.13.2013

Sediu: Eforie Sud, oraș Eforie, str. Republicii

nr. 33/33A, parter, spațiul 1, județul Constanța.

Tel./fax 0241/748175

e-mail: claudiaboicu@yahoo.com

Operator date caracter personal 8713

EFORIE
CLAUDIA BOICU

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 545

Anul 2023 luna august ziua 23

În fața mea, **BOICU CLAUDIA**, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat:-

1. **ICHIM MIHAELA**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Constanța, strada Salcânilor nr. 13A, județul Constanța, identificată prin Carte de Identitate seria KZ nr. 308890, eliberată de SPCLEP Constanța la data de 22.09.2015, cu valabilitate până la data de 08.10.2075, având cod numeric personal 2571008131266, în calitate de reprezentant legal al **Societății TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ S.A.**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Mangalia, str. Lavrion nr. 29, județul Constanța, având număr de ordine în Registrul Comerțului J13/696/05.03.1991, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J13/696/1991 cod unic de înregistrare 2980547, atribut fiscal RO, cont bancar/IBAN nr. RO71RNCB0117015163140001 deschis la Banca Comercială Română S.A.-----

2. **COZMA GEORGETA**, cetățean român, cu domiciliul în localitatea Eforie Nord, oraș Eforie, bd. Republicii nr. 52, județul Constanța, identificată prin Carte de Identitate seria KZ nr. 474549, eliberată de SPCLEP Eforie la data de 23.11.2017, cu valabilitate până la data de 19.10.2027, având cod numeric personal 2691019133105, în calitate de reprezentant legal al **Societății STAR '95 S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în localitatea Eforie Nord, oraș Eforie, bulevardul Republicii, Restaurant Central, județul Constanța, având număr de ordine în Registrul Comerțului J13/959/23.03.1995, Identificator Unic la Nivel European (EUID) ROONRC.J13/959/1995 și cod unic de înregistrare fiscală 7161896, atribut fiscal RO, -----

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.

Onorariu în sumă de 5.979,00 lei cu TVA inclus, cu factura/OP nr. 633/23.08.2023.--

Tarif ANCPI în sumă de 2.919,00 lei (cod 2.3.1. întabulare PJ), cu OP în contul biroului notarial.-----

NOTAR PUBLIC

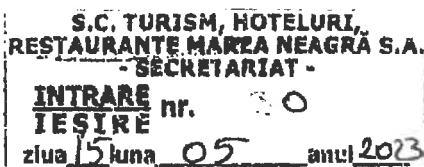
CLAUDIA BOICU

L.S./S.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit 5 (cinci) exemplare, de către **CLAUDIA BOICU**, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii. -----

NOTAR PUBLIC,
CLAUDIA BOICU





DUPLICAT

CONTRACT DE SUPERFICIE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE.

1.1. UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - ORAȘUL EFORIE, ca persoană juridică de drept public, cu sediul în localitatea Eforie Sud, oraș Eforie, str. Progresului nr. 1, județul Constanța, având cod unic de înregistrare 4617794, cod de înregistrare fiscală în scop de TVA RO14599237, cont nr. RO46TREZ236502205X005519 deschis la Trezoreria Eforie, prin Primar ȘERBAN ROBERT-NICOLAE, validat prin Încheierea nr. 12385/15.10.2020 pronunțată de Judecătoria Constanța în dosar nr. 22956/212/2020, **în calitate de PROPRIETAR**, reprezentată la încheierea prezentului contract prin Șef Serviciu Juridic în cadrul Primăriei Orașului Eforie - BUCUREȘTEANU ALEXANDRU, cetățean român, cu domiciliul în localitatea Eforie Sud, oraș Eforie, strada Progresului nr. 61, județul Constanța, având cod numeric personal 1860508134145 desemnat prin Dispoziția nr. 358/22.12.2021 emisă de ȘERBAN ROBERT-NICOLAE - Primarul Orașului Eforie, pe de o parte, -----

și

1.2. Subscrisa Societatea TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ S.A., persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Mangalia, str. Lavrion nr. 29, județul Constanța, având număr de ordine în Registrul Comerțului J13/696/05.03.1991, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J13/696/1991 cod unic de înregistrare 2980547, atribut fiscal RO, cont bancar/IBAN nr. RO71RNCB0117015163140001 deschis la Banca Comercială Română S.A., **în calitate de SUPERFICIAR**, reprezentată prin **Director General ICHIM MIHAELA**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Constanța, strada Salcâmlor nr. 13A, județul Constanța, posesoare a Cărții de Identitate seria KZ nr. 308890, eliberată de SPCLEP Constanța la data de 22.09.2015, cu valabilitate până la data de 08.10.2075, având cod numeric personal 2571008131266, pe de altă parte, ----

În temeiul art. 693 - 702 din Codul Civil, în baza Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 44 din 30.03.2023, a Încheierii nr. 86774/2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Constanța în dosar nr. 86774/29.10.2012 și documentației cadastrale a imobilului, în baza Certificatului de sarcini nr. 70211/11.05.2023 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Constanța, Ordinului Ministrului Turismului nr. 154/26.04.1991, Încheierii nr. 23109/03.06.2004 emisă de Judecătorul delegat pe lângă ORC Constanța, Încheierii nr. 10687/24.01.2005 emisă de Judecătorul delegat pe lângă ORC Constanța și Hotărârilor AGA nr. 17/18.12.2004 și nr. 8/30.03.2010, în baza Certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. 12116/10.05.2023 emis de Primăria Orașului Eforie, județul Constanța, Certificatului de sarcini nr. 70211/11.05.2023 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Constanța precum și a Extrasului de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 70263/11.05.2023 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Constanța, s-a încheiat prezentul contract de suprafață cu respectarea următoarelor clauze:-----

II. OBIECTUL CONTRACTULUI.

Art.2.1. Obiectul contractului este constituirea, cu titlu oneros, a dreptului de suprafață în favoarea Societății **TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ S.A.** asupra terenului în suprafață indiviză de 907,20 mp care face parte din imobilul situat în intravilanul localității Eforie Nord, oraș Eforie, strada Republicii nr. 10, județul Constanța, în suprafață totală de 1229 mp, conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale (din care 1.213 mp domeniu privat și 16 mp domeniu public al statului - care nu face obiectul prezentului act), teren pe care se află amplasate o parte din construcțiile proprietatea superficialului - reprezentând activ Restaurant Rapsodia - amplasate deasupra sau în subsolul terenului. -----

Terenul în suprafață indiviză de 907,20 mp face parte din domeniul privat al **UAT ORAȘUL EFORIE**, în baza Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 35/15.02.2007 și anexe, în baza Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 38 din 27.02.2020 - nr. de inventar 3535 și 3534, întabulate în Cartea Funciară nr. 104278 a unității administrativ teritoriale Eforie, prin Încheierea nr. 86774/2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Constanța în dosar nr. 86774/29.10.2012. -----

Terenul are alocat nr. cadastral/nr. topografic 104278 și asupra lui a fost întabulat, în Cartea Funciară nr. 104278 a unității administrativ teritoriale Eforie, dreptul de proprietate asupra în favoarea UAT Oraș Eforie - domeniu privat, fiind întabulat prin Încheierea nr. 86774/2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Constanța în dosar nr. 86774/29.10.2012, așa cum reiese din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 70263/11.05.2023 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Constanța, terenul fiind liber de orice sarcini, servituți sau urmări de orice natură. -----

Art.2.2. Pe acest teren se află amplasate construcțiile, proprietatea superficialului, deținute în baza Ordinului Ministrului Turismului nr. 154/26.04.1991, ca urmare a preluării prin fuziune a Societății Eforie S.A. conform Încheierii nr. 23109/03.06.2004 emisă de Judecătorul delegat pe lângă ORC Constanța, Încheierii nr. 10687/24.01.2005 emisă de Judecătorul delegat pe lângă ORC Constanța și Hotărârilor AGA nr. 17/18.12.2004 și nr. 8/30.03.2010, iar construcțiile nu fac, în prezent, obiectul vreunui litigiu, fiind libere de sarcini și servituți, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 70263/11.05.2023 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Constanța. Potrivit Certificatului de sarcini nr. 70211/11.05.2023 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Constanța pentru superficial, Societatea **TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ S.A.**, au fost evidențiate pentru imobil situat în strada Republicii, localitatea Eforie Nord, oraș Eforie, sechestrul cu nr. de înregistrare 172/23.05.2005, sechestrul cu nr. de înregistrare 252/17.08.2005 și litigiu cu nr. de înregistrare 53/22.03.2006 - Sentința Civilă nr. 4932/14.12.2005 Tribunalul Constanța dosar 6558/2004, pentru care se vor îndeplini formalitățile de radiere. -----

Subscrisa Societatea **TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ S.A.** reprezentată prin Director General **ICHIM MIHAELA**, declarăm că activele (construcțiile), amplasate pe acest teren, se află în circuitul civil, că sunt în proprietatea exclusivă a societății noastre, fiind deținute în proprietate, în mod continuu și neîntrerupt de la data dobândirii și până în prezent, că sunt libere de orice sarcini, servituți sau urmări de orice natură, că nu au trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, că nu fac, în prezent, obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești, că nu fac obiectul vreunei cereri de revendicare/retrocedare în baza legilor speciale, și

declarăm că nu au fost încheiate de către societate acte de grevare/instrăinare nesupuse publicității imobiliare.-----

III. DURATA CONTRACTULUI.

Art.3.1. Potrivit prevederilor Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 44/30.03.2023, durata superficiei este de **5 (cinci) ani**, începând cu data autentificării prezentului contract.-----

3.2. Contractul se va prelungi prin act adițional, potrivit prevederilor Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 44/30.03.2023, dacă nu intervine una dintre cauzele de încetare a dreptului de suprafață, prevăzute la art. V din contract.---

IV. CANTUMUL PRESTAȚIEI, MODALITATEA DE PLATĂ ȘI TERMENELE DE PLATĂ.

Art.4.1 Cantumul de plata este, conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local Eforie nr. 44/30.03.2023, de **18,36 euro/mp/an**, înmulțită cu suprafața terenului atribuit în folosință, respectiv suprafața indiviză de **907,20 mp**.-----
Plata prestației de către superficial se va face în **rate lunare**.-----

Art. 4.2. Odata cu plata cantumului de plată (prestației) prevăzut la art. 4.1., SUPERFICIARUL va plăti și alte impozite și taxe prevăzute de legislația în vigoare după semnarea contractului.-----

Art. 4.3. Plata cantumului prestației se va realiza până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni contractuale.-----

Art. 4.4 Întârzierile la plată se vor penaliza conform legislației în vigoare, plata efectuându-se, în lei, la cursul de schimb din ziua scadenței debitului.-----

Art. 4.5. Sumele prevăzute la art. 4.1 se vor plăti în funcție de cursul de schimb comunicat de B.N.R. și valabil pentru ziua plății în contul proprietarului UAT ORAȘUL EFORIE - nr. RO52TREZ23621160250XXXXX deschis la Trezoreria Eforie.-----

Art. 4.6. Sumele prevăzute la art. 4.2 se vor plăti în contul proprietarului nr. RO30TREZ23621070250XXXXX deschis la Trezoreria Eforie.-----

V. ÎNCETAREA CONTRACTULUI.

Art.5. Dreptul de suprafață se stinge, conform prevederilor art. 698 Cod Civil, prin radierea din cartea funciară, pentru una dintre următoarele cauze:-----

a) la expirarea termenului;-----

b) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;-----

- în cazul în care dreptul de suprafață s-a stins prin consolidare, în absența unei stipulații contrare, dezmembrămintele consimțite de superficial se mențin pe durata pentru care au fost constituite, dar nu mai târziu de împlinirea termenului inițial al suprafeței.-----

- ipotecile născute pe durata existenței suprafeței se mențin fiecare în funcție de obiectul asupra căruia s-au constituit.-----

c) prin pierderea construcției;-----

- în cazul stingerii dreptului de suprafață prin pierderea construcției, drepturile reale care grevează dreptul de suprafață se sting, dacă legea nu prevede altfel.-----

- ipotecile născute cu privire la nuda proprietate asupra terenului pe durata existenței dreptului de suprafață se mențin asupra dreptului de proprietate reîntregit.-----

d) în alte cazuri prevăzute de lege (spre exemplificare, dar fără a se limita: exproprierea pentru caz de utilitate publică).-----

e) în situația în care superficialul transmite dreptul de proprietate asupra construcțiilor/construcției Activ Restaurant Rapsodia, ipotecză în care,

Societatea TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ S.A se obligă să transmită terțului cumpărător toate drepturile și obligațiile prevăzute în prezentul contract, în concordanță cu prevederile art. 10.04.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR.

Art. 6.1. PROPRIETARUL are următoarele obligații și drepturi:-----
Proprietarul are dreptul de a înstrăina terenul, iar noul proprietar va fi obligat să respecte condițiile superficiei constituite prin prezentul contract. În acest sens părțile sunt de acord, cu întabularea dreptului de suprafață în Cartea Funciară a terenului. -----

Proprietarul are totodată dreptul de a greva cu sarcini nuda proprietate asupra terenului 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. -----
Proprietarul are obligația de a garanta superficiarului folosința liniștită și utilă a terenului precum și obligația de a-l garanta pe superficiar împotriva evicțiunii. -----

Proprietarul poate să declanșeze procedura de executare silită împotriva superficiarului, conform prevederilor legale, dacă acesta întârzie plata prestației și a celorlalte taxe prevăzute în prezentul contract de suprafață. -----

Art. 6.2. SUPERFICIARUL are următoarele obligații:-----
În situația în care, superficiarul solicită cumpărarea terenului, aceasta se va face conform art. 363 alin. 1 din Codul Administrativ.-----
Superficiarul nu poate extinde, pe orizontală sau pe verticală, construcțiile.-----

Să plătească cuantumul de plată la termenul stabilit contractual și în conformitate cu Hotărârile Consiliului Local Eforie.-----

Să respecte destinația terenului dat în folosință, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului, în limitele impuse de necesitatea exploatării construcțiilor existente.-----

Să întabuleze dreptul de suprafață în favoarea sa, conform prevederilor prezentului contract.-----

Dacă imobilul (construcții) dispare, indiferent de condițiile în care a dispărut (calamitate, autorizație de demolare, accident, etc.) proprietarul construcției se obligă să elibereze în totalitate terenul care face obiectul prezentului contract sau să refacă construcția, exact la fel cum aceasta era edificată inițial.-----

În situația în care construcția nu mai respectă normele legale privind siguranța construcțiilor și proprietarul nu consolidează construcția sau construcția nu mai poate fi consolidată, proprietarul construcției se obligă să elibereze în totalitate terenul care face obiectul prezentului contract.-----

În situația în care, o parte din terenul care face obiectul contractului, nu va mai fi proprietatea UAT Orașul Eforie, contractul de suprafață se modifică în conformitate cu noua situație juridică.-----

SUPERFICIARUL se obligă să anunțe orice schimbare a datelor de contact sau de identificare în termen de 30 zile calendaristice de la schimbarea acestora.-----

VII. RĂSPUNDERI.

Art.7.1. Nici una din părțile contractante, nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de o împrejurare mai presus de voința părților, probată de partea care o invocă. -----

Art.7.2. Pe perioada imposibilității de executare drepturile și obligațiile corelative ale părților se suspendă pentru acea perioadă.-----

Art.7.3. Partea care invoca imposibilitatea de executare este obligată să notifice celeilalte părți deîndată producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. -----

VIII. LITIGII.

Art.8.1. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de suprafață, dacă nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor de judecată competente.-----

Art.8.2. Pe toată durata contractuală PROPRIETARUL și SUPERFICIARUL se vor supune legislației în vigoare din România.-----

IX. FORȚA MAJORĂ.

Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și exercite integral sau parțial obligațiile.-----

Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezenta părților.-----

În caz de forță majoră comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință cu perioada corespunzătoare acestora, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea celorlalte obligații.-----

În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului imobil obiect al contractului, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului. -----

X. DISPOZIȚII FINALE.

Art.10.1. Modificarea sau completarea prezentului contract se poate face numai prin acte adiționale încheiate între părțile contractante.-----

Art.10.2. Prezentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară încheierii lui.-----

Art.10.3. Dreptul de suprafață asupra terenului se transmite în caz de dizolvare/lichidare/radiere a superficiarului sau de înstrăinare a construcțiilor existente pe acest teren. -----

Art.10.4. În situația în care imobilul-clădire este înstrăinat sub orice formă, contractul de suprafață (folosință) se transmite către noul proprietar doar dacă în actele de înstrăinare este descris imobilul - construcții și teren - cu sarcinile care grevează imobilul construcție și teren. -----

Titularul dreptului de suprafață poate dispune în mod liber de dreptul său. Cât timp construcțiile există, dreptul de suprafață asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.-----

Art.10.5. În cazul prevăzut la art. 693 alin. (3) Cod Civil, în absența unei stipulații contrare, titularul dreptului de suprafață nu poate modifica structura construcțiilor. Acesta poate executa însă, cu înștiințarea proprietarului, lucrări de construire (extindere, supraetajare, modernizare, etc.) după obținerea în prealabil a autorizației de construire conform prevederilor legale în vigoare.

Superficiarul poate demola construcțiile, acesta având însă obligația de a le reconstrui în forma inițială. -----

Art.10.6. Prezentul contract de superficie constituie titlu executoriu, conform prevederilor legale, în materie și Legii nr. 36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare. -----

Potrivit dispozițiilor Legii nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare, 1 (un) duplicat al prezentului înscris se va transmite O.C.P.I. Constanta - B.C.P.I. Constanța de către Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie, pentru efectuarea lucrărilor de publicitate imobiliară - întabulare drept de superficie. -----

Potrivit Raportului de evaluare întocmit de Societatea GECO MEC 2003 - evaluator autorizat Dogărescu George - Anexă la HCL Eforie nr. 44/30.03.2023 folosința terenului a fost evaluată la suma de 18,38 EURO/mp/an EURO, respectiv 16.656,19 EURO/an pentru suprafața de 907,20 mp, stabilirea și calcularea taxelor notariale făcându-se la valoarea totală a prestației, respectiv la suma de 83.280,96 EURO echivalentul a 410.525,16 lei, calculat la cursul de schimb comunicat de BNR de 4,9294 lei/1 EURO. -----

Noi, părțile contractante, declarăm că am înțeles și am acceptat toate condițiile și toți termenii contractuali, suntem de acord cu întregul conținut al contractului, pe care l-am citit personal, semnând unicul exemplar original al acestuia. -----

Autentificarea actului s-au făcut la **Biroul Individual Notarial CLAUDIA BOICU/Eforie**, într-un singur exemplar original, eliberându-se părților după semnare 2 (două) duplicate, cu mențiunea că 1 (un) duplicat va fi comunicat O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Constanța de către Biroul Individual Notarial Claudia Boicu/Eforie, pentru efectuarea lucrărilor de publicitate imobiliară, și 1 (un) duplicat se arhivează împreună cu actul original la mapa arhivei notariale. -----

PROPRIETAR,

**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
ORAȘUL EFORIE**

Primar

ȘERBAN ROBERT-NICOLAE

prin Șef Serviciu Juridic

BUCUREȘTEANU ALEXANDRU

S.S.

SUPERFICIAR,

**Societatea TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE
MAREA NEAGRĂ S.A.**

reprezentată prin

Director General

ICHIM MIHAELA

S.S.

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici din România

BOICU CLAUDIA BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL

Licență de funcționare nr. 3490/3057/23.12.2013

Sediu: Eforie Sud, oraș Eforie, str. Republicii

nr. 33A, parter, spațiul 1, județul Constanța

tel/fax 0241/748175

E-mail: claudiaboicu@yahoo.com

Notar date caracter personal 8713

EFORIE
CLAUDIA

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 279

Anul 2023 luna mai ziua 12

În fața mea, **BOICU CLAUDIA**, notar public, la sediul biroului notarial, s-au prezentat:-----

1. BUCUREȘTEANU ALEXANDRU, cetățean român, cu domiciliul în localitatea Eforie Sud, oraș Eforie, strada Progresului nr. 61, județul Constanța, identificat prin Carte de Identitate seria KZ nr. 353377, eliberată de SPCLEP Eforie la data de 11.05.2016, cu valabilitate până la data de 08.05.2026, având cod numeric personal 1860508134145 - în calitate de reprezentant al proprietarului UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - ORAȘUL EFORIE, JUDEȚUL CONSTANȚA, ca persoană juridică de drept public, cu sediul în localitatea Eforie Sud, oraș Eforie, str. Progresului nr. 1, județul Constanța, având cod de înregistrare fiscală 14599237, atribut fiscal RO, cont nr. RO46TREZ236502205X005519 deschis la Trezoreria Eforie - respectiv Șef Serviciu Juridic în cadrul Primăriei Orașului Eforie, desemnat în baza Dispoziției nr. 358/22.12.2021 emisă de ȘERBAN ROBERT-NICOLAE, Primarul Unității Administrative Teritoriale Orașului Eforie, -----

2. ICHIM MIHAELA, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Constanța, strada Salcâmbilor nr. 13A, județul Constanța, identificată prin Carte de Identitate seria KZ nr. 308890, eliberată de SPCLEP Constanța la data de 22.09.2015, cu valabilitate până la data de 08.10.2075, având cod numeric personal 2571008131266, în calitate de Director General al superficiei **Societatea TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ S.A.**, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Mangalia, str. Lavrion nr. 29, județul Constanța, având număr de ordine în Registrul Comerțului J13/696/05.03.1991, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J13/696/1991 cod unic de înregistrare 2980547, atribut fiscal RO, cont bancar/IBAN nr. RO71RNCB0117015163140001 deschis la Banca Comercială Română S.A, 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.

Onorariul notarial în sumă de 4.580,00 lei cu TVA inclus, cu factura/OP nr. 331/12.05.2023.-----

Tarif ANCPI în sumă de 2.053,00 lei, cu OP în contul bancar al biroului notarial RO40BTRL01401202H09144XX deschis la Banca Transilvania S.A. pentru serviciul întabulare PJ cod 2.3.1.-----

NOTAR PUBLIC,

CLAUDIA BOICU

L.S./S.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de **BOICU CLAUDIA**, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul. --

NOTAR PUBLIC

CLAUDIA BOICU





R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA

nr. 44 din 30.03.2023

privind aprobarea raportului de evaluare pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 7512/23.03.2023 (poziția 4) ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafața indiviză de 907,20 mp din suprafața totală de 1229 mp, întreg terenul fiind identificat cu I.E. 104278, situat în Eforie Nord, str. Republicii nr. 10

Consiliul Local Eforie,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie,
- Raportul de specialitate al DADPP,
- Raportul Serviciului Juridic, Contencios Administrativ și Asistentă Socială,
- art 354 și art. 355 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 693 – 702 din Legea 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- H.C.L. nr.32/27.02.2020 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;
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 1 numerele de inventar 3535 (438 mp) și 3534 (775 mp);
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 3 actualizată prin HCL 61/2021 anexa nr. 3 numerele de inventar 23 ÷ 28
- H.C.L. nr. 38/27.02.2020 anexa 2 actualizată prin HCL 61/2021 anexa nr. 2 cu numerele de inventar 178 ÷ 184
- extras de carte funciara pentru informare eliberat în dosarul înregistrat la OCPI cu nr. 44596/22.03.2022 pentru imobilul cu I.E. 104278
- încheierea dispusă în dosarul înregistrat la OCPI cu nr. 44596/22.03.2022 pentru imobilul cu I.E. 104278
- plan de amplasament și delimitare a imobilului cu număr cadastral 104278 cu foaia colectivă întocmită în 13.02.2023 de Biziru Cristian-Stefan
- cererea nr. 698/22.02.2023 depusă de S.C. Turism, Hoteluri Restaurante Marea Neagră S.A. și înregistrată la Primăria Orașului Eforie cu nr. 4478/22.02.2023 prin care solicită încheierea unui contract de suprafață pentru o suprafață indiviză de 907,20 mp;
- HCL 31/2023 de aprobare a oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros
- 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. 7512/23.03.2023 (poziția 4) ce stabilește valoarea echitabilă de 459 mp și a redevenței de 18,36 euro/mp/an
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin.(6) lit. b), precum și a art. 139 alin. (3) lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este constituirea unui drept de suprafață cu titlu oneros asupra unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, str. Republicii, nr. 10, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 104278, proprietate ce constă în cota indiviză (907,20 mp) din **Teren intravilan cu suprafața totală de 1.229 mp.**

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

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, în opinia evaluatorului valoarea redevenței corespunzătoare dreptului de suprafață ce se va constitui pentru imobilul ce constă în cota indiviză (907,20 mp) din **Teren intravilan cu suprafața totală de 1.229 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, str. Republicii, nr. 10, Jud. Constanța, CP 905350, identificat cu I.E. 104278, imobil aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, este:

Valoarea echitabilă

Valoare unitară	459,00 Euro/m²	2.256 Ron/m²
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 14.03.2023 - 4,9155 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Pentru stabilirea redevenței se propune conform termenii de referință conveniți, propunere HCL, ca metodologie de calcul asimilarea cu metoda de calcul a concesiunii (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)

Valoare redevență

(în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)

Valoare redevență	18,36 Euro/m²/an	22.564 Euro/an	1.880 Euro/lună
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 14.03.2023 - 4,9155 Ron/Euro			
Valorile nu includ TVA			

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

SECRETAR GENERAL



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

Dosarul nr. 104349 / 05-07-2023

INCHEIERE Nr. 104349

Registrator: VIOREL OLTEANU

Asistent registrator: MARIUS GARBA

Asupra cererii introduse de THR MAREA NEAGRA SA privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

- Act Notarial nr.3/04-07-2023 emis de Boicu Claudia;
- Act Notarial nr.279/12-05-2023 emis de Boicu Claudia;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-

pentru serviciul avand codul 231

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 104278, inscris in cartea funciara 104278 UAT Eforie avand proprietarii: ORAS EFORIE in cota de 1/1 de sub B.1, STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.6;
- se intabuleaza dreptul de SUPERFICIE pentru o perioada de 5 ani in cota de 907/2013 asupra A.1 in favoarea THR MAREA NEAGRA SA, sub C.2 din cartea funciara 104278 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

THR MAREA NEAGRA SA

BOICU CLAUDIA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

24-07-2023

Registrator,

VIOREL OLTEANU

Asistent Registrator,

MARIUS GARBA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104278 Eforie

Nr. cerere 104349
Ziua 05
Luna 07
Anul 2023

Cod verificare
100146606522



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Republicii, Nr. 10, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104278	1.229	Teren împrejmuit; Imobilul este delimitat de construcție între pct. 1-2-3-4-5, 7-8-9-10-11-12, 13-14-1; gard metalic între pct. 5-6-7; neîmprejmuit între pct. 12-13.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
86774 / 29/10/2012 Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de PRIMARIA EFORIE (act administrativ nr. 164/12-09-2012 emis de PRIMARIA EFORIE);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1
44596 / 22/03/2022 Act Administrativ nr. 14756, din 24/09/2004 emis de Primaria Eforie; Act Normativ nr. HOTARAE DE GUVERN, din 05/06/1995 emis de -;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PUBLIC, IN SERIA RANGULUI INCHEIERII NR. 14861/2004, asupra terenului in suprafata indiviza de 16 mp aferent imobilului cu nr. cad. 987/P;1, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI

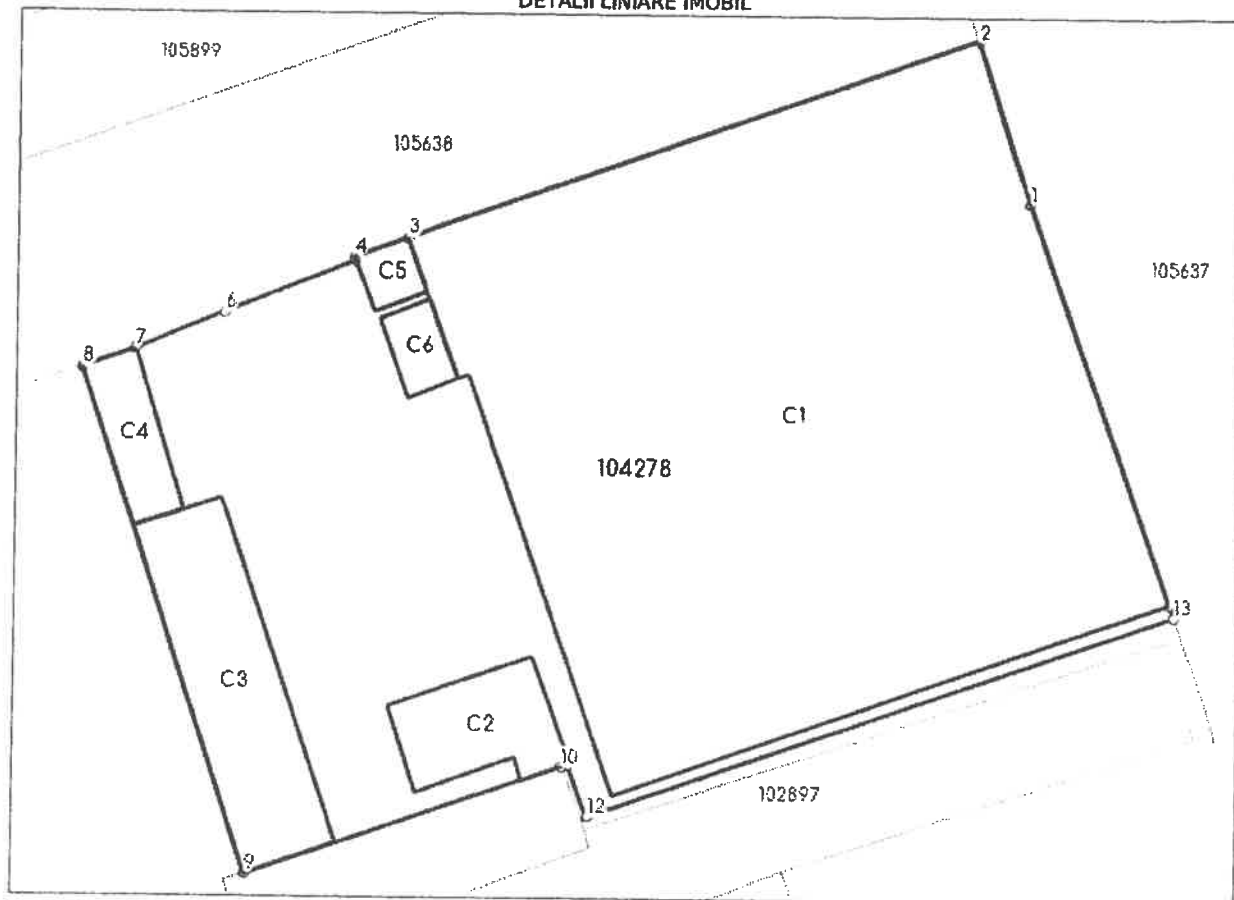
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
104349 / 05/07/2023 Act Notarial nr. 279, din 12/05/2023 emis de Boicu Claudia; Act Notarial nr. 3, din 04/07/2023 emis de Boicu Claudia;		
C2	Intabulare, drept de SUPERFICIE pentru o perioada de 5 ani, cota actuala 907/2013 1) THR MAREA NEAGRA SA, CIF:2980547	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104278	1.229	Imobilul este delimitat de construcție între pct. 1-2-3-4-5, 7-8-9-10-11-12, 13-14-1; gard metalic între pct. 5-6-7; neîmprejmuit între pct. 12-13.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.229	-	-	-	Imobilul este delimitat de construcție între pct. 1-2-3-4-5, 7-8-9-10-11-12, 13-14-1; gard metalic între pct. 5-6-7; neîmprejmuit între pct. 12-13.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	104278-C1	construcții administrative și social culturale	774	Fara acte	S. construită la sol: 774 mp; Spațiu comercial și locuințe- Sp+P+1; Supraf. constr. desf. = 1428 mp.
A1.2	104278-C2	construcții anexa	34	Fara acte	S. construită la sol: 34 mp; Anexa; Supraf. constr. desf. = 34 mp.
A1.3	104278-C3	construcții anexa	76	Fara acte	S. construită la sol: 76 mp; Anexa; Supraf. constr. desf. = 76 mp.
A1.4	104278-C4	construcții anexa	20	Fara acte	S. construită la sol: 20 mp; Anexa; Supraf. constr. desf. = 20 mp.
A1.5	104278-C5	construcții anexa	7	Fara acte	S. construită la sol: 7 mp; Anexa; Supraf. constr. desf. = 7 mp.
A1.6	104278-C6	construcții anexa	10	Fara acte	S. construită la sol: 10 mp; Anexa; Supraf. constr. desf. = 10 mp.

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciară proprie

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m (m))
1	2	8.04
2	3	28.295
3	4	2.698
4	5	0.195
5	6	6.552
6	7	4.571
7	8	2.612
8	9	25.03
9	10	15.614
10	11	0.299
11	12	2.605
12	13	29.022
13	14	0.626
14	1	19.934

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
24-07-2023Asistent Registrator,
MARIUS GARBA

Referent,

Data eliberării,
//

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



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

Dosarul nr. 142232 / 24-08-2023

INCHEIERE Nr. 142232

Registrator: FLORINA DINUT

Asistent registrator: CARMEN BEATRICE ALBU

Asupra cererii introduse de STAR 95 SRL privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.545/23-08-2023 emis de Boicu Claudia;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 2919 lei, cu documentul de plata:
-Ordin de plata cont colaborator nr.0/23-08-2023 in suma de 2919
pentru serviciul avand codul 231
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 104278-C1-U1, inscris in cartea funciara 104278-C1-U1 UAT Eforie avand proprietarii: THR MAREA NEAGRA SA in cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 104278, inscris in cartea funciara 104278 UAT Eforie avand proprietarii: ORAS EFORIE in cota de 1/1 de sub B.1, STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.6;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea STAR 95 SRL, sub B.2 din cartea funciara 104278-C1-U1 UAT Eforie;
- se intabuleaza dreptul de SUPERFICIE pentru o perioada de 5 ani mod dobandire conventie in cota de 907/1213 asupra A.1 in favoarea STAR 95 SRL, sub C.4 din cartea funciara 104278 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

STAR 95 SRL

BOICU CLAUDIA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

01-09-2023

Registrator,

FLORINA DINUT

Asistent Registrator,

CARMEN BEATRICE ALBU

Document semnat cu sigliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104278 Eforie

Nr. cerere 142232
Ziua 24
Luna 08
Anul 2023

Cod verificare
100154039931



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Republicii, Nr. 10, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104278	1.229	Teren împrejmuit; Imobilul este delimitat de construcție între pct. 1-2-3-4-5, 7-8-9-10-11-12, 13-14-1: gard metalic între pct. 5-6-7; neîmprejmuit între pct. 12-13.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
86774 / 29/10/2012		
Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de PRIMARIA EFORIE (act administrativ nr. 164/12-09-2012 emis de PRIMARIA EFORIE);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1
44596 / 22/03/2022		
Act Administrativ nr. 14756, din 24/09/2004 emis de Primaria Eforie; Act Normativ nr. HOTARAE DE GUVERN, din 05/06/1995 emis de -;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PUBLIC, IN SERIA RANGULUI INCHEIERII NR. 14861/2004, asupra terenului in suprafata indiviza de 16 mp aferent imobilului cu nr. cad. 987/P;1, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI

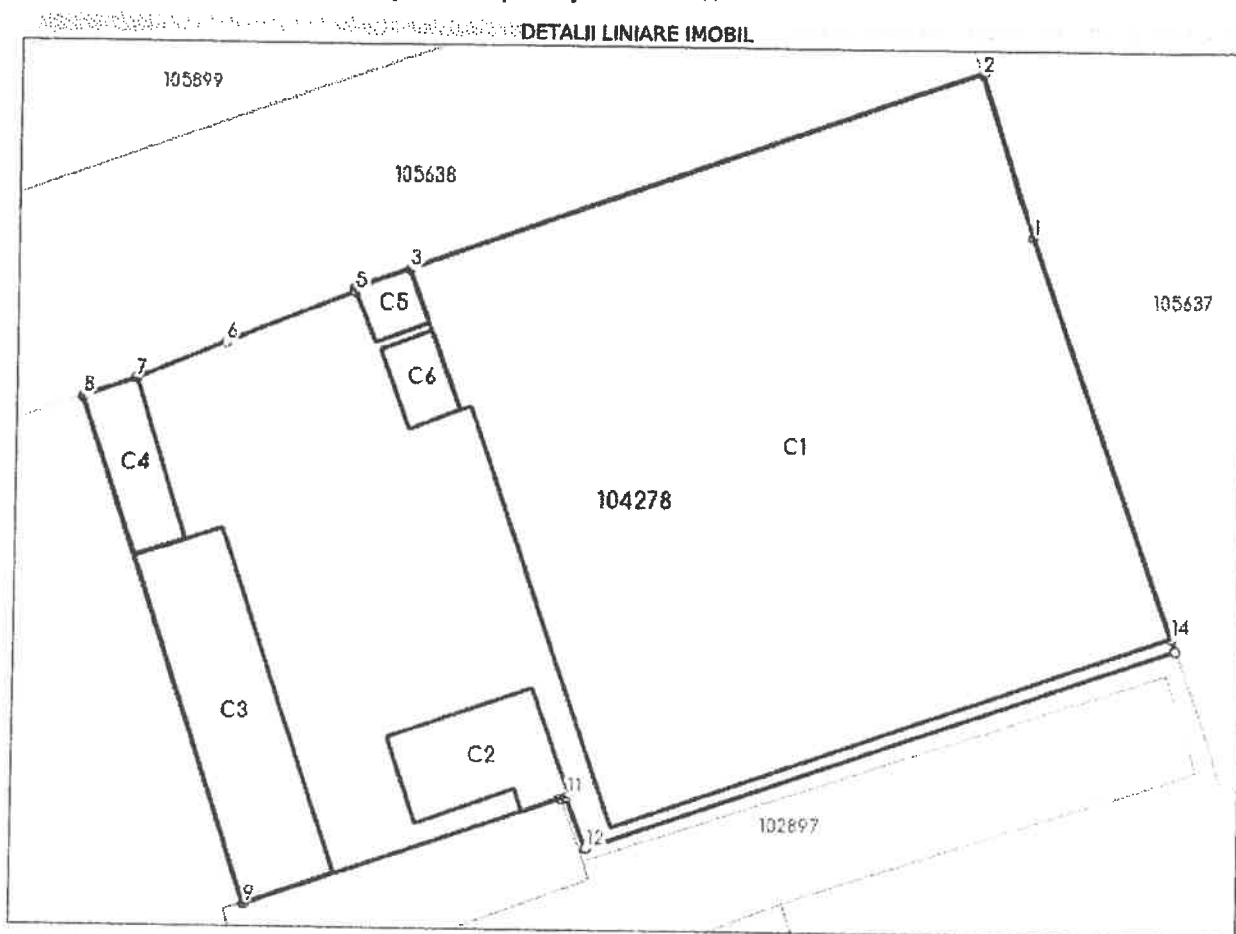
Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
142232 / 24/08/2023		
Act Notarial nr. 545, din 23/08/2023 emis de Boicu Claudia;		
C4	Intabulare, drept de SUPERFICIE pentru o perioada de 5 ani, dobândit prin Conventie, cota actuala 907/1213 1) STAR 95 SRL, CIF:7161896	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104278	1.229	Imobilul este delimitat de construcție între pct. 1-2-3-4-5, 7-8-9-10-11-12, 13-14-1; gard metalic între pct. 5-6-7; neîmprejmuit între pct. 12-13.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.229	-	-	-	Imobilul este delimitat de construcție între pct. 1-2-3-4-5, 7-8-9-10-11-12, 13-14-1; gard metalic între pct. 5-6-7; neîmprejmuit între pct. 12-13.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	104278-C1	construcții administrative și social culturale	774	Fara acte	S. construită la sol: 774 mp; Spațiu comercial și locuințe- Sp+P+1; Supraf. constr. desf. = 1428 mp.
A1.2	104278-C2	construcții anexa	34	Fara acte	S. construită la sol: 34 mp; Anexa; Supraf. constr. desf. = 34 mp.
A1.3	104278-C3	construcții anexa	76	Fara acte	S. construită la sol: 76 mp; Anexa; Supraf. constr. desf. = 76 mp.
A1.4	104278-C4	construcții anexa	20	Fara acte	S. construită la sol: 20 mp; Anexa; Supraf. constr. desf. = 20 mp.
A1.5	104278-C5	construcții anexa	7	Fara acte	S. construită la sol: 7 mp; Anexa; Supraf. constr. desf. = 7 mp.
A1.6	104278-C6	construcții anexa	10	Fara acte	S. construită la sol: 10 mp; Anexa; Supraf. constr. desf. = 10 mp.

* Această construcție este înscrisă într-o carte funciară proprie

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.04
2	3	28.295
3	4	2.698
4	5	0.195
5	6	6.552
6	7	4.571
7	8	2.612
8	9	25.03
9	10	15.614
10	11	0.299
11	12	2.605
12	13	29.022
13	14	0.626
14	1	19.934

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 2919 RON, -Ordin de plata cont colaborator nr.0/23-08-2023 în suma de 2919, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
30-08-2023

Data eliberării,
//

Asistent Registrator,
CARMEN BEATRICE ALBU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104278-C1-U1 Eforie

Nr. cerere 142232
Ziua 24
Luna 08
Anul 2023

Cod verificare
100154039931



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Republicii, Nr. 10, Bl. Corp C1, Et. Parter, Ap. Spatiu Comercial 1, Jud. Constanta
Părți comune: -spatiile comerciale de la parter nu au spatii comune.
-pe terenul liber se face accesul prin Spatiul Comercial 1, Proprietatea THR Marea Neagra, si ii revine integral in folosinta exclusiva.
-accesul la subsol se face separat, prin fiecare UI, neexistand un acces comun.
-accesul la etaj se face din exterior, neexistand spatii comune cu UI-urile de la parter.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	104278-C1-U1	-	513,2	1/100	1/100	

SPATIU COMERCIAL + DEPENDINTE;
SUPRAFATA UTILA MASURATA= 513.2 MP
SUPRAFATA BECI= 16.3 MP
SUPRAFATA HOL= 15.5 MP
SUPRAFATA BECI= 5.4 MP
SUPRAFATA BECI= 5.5 MP
SUPRAFATA BECI= 71.5 MP
SUPRAFATA BECI= 15.3 MP
SUPRAFATA TEREN INDIVIZA= 728.9 MP.

NU DETINE CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
142232 / 24/08/2023		
Act Notarial nr. 545, din 23/08/2023 emis de Boicu Claudia;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) STAR 95 SRL, CIF:7161896	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Republicii, Nr. 10, Bl. Corp C1, Et. Parter, Ap. Spatiu Comercial 1, Jud. Constanta

Părți comune: -spatiile comerciale de la parter nu au spatii comune.

-pe terenul liber se face accesul prin Spatiul Comercial 1, Proprietatea THR Marea Neagra, si ii revine integral in folosinta exclusiva.

-accesul la subsol se face separat, prin fiecare UI, neexistand un acces comun .

-accesul la etaj se face din exterior, neexistand spatii comune cu UI-urile de la parter.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	104278-C1-U1	-	513,2	1/100	1/100	

SPATIU COMERCIAL + DEPENDINTE;

SUPRAFATA UTILA MASURATA= 513.2 MP

SUPRAFATA BECI= 16.3 MP

SUPRAFATA HOL= 15.5 MP

SUPRAFATA BECI= 5.4 MP

SUPRAFATA BECI= 5.5 MP

SUPRAFATA BECI= 71.5 MP

SUPRAFATA BECI= 15.3 MP

SUPRAFATA TEREN INDIVIZA= 728.9 MP.

NU DETINE CERTIFICAT DE PERFORMANTA ENERGETICA.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 2919 RON, -Ordin de plata cont colaborator nr.0/23-08-2023 in suma de 2919, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 231.

Data soluționării,

30-08-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

CARMEN BEATRICE ALBU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

Dosarul nr. 139588 / 22-08-2023

INCHEIERE Nr. 139588**Registrator: MADALINA IONESCU****Asistent registrator: IULIANA PUSCASU**

Asupra cererii introduse de THR MAREA NEAGRA SA privind Rectificare in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.104349/24-07-2023 emis de BCPI CONSTANTA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 251P

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 104278, inscris in cartea funciara 104278 UAT Eforie avand proprietarii: ORAS EFORIE in cota de 1/1 de sub B.1, STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.6;
- Se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul incheierii nr. 104349/2023 in sensul ca se va mentiona in mod corect cota aferenta dreptului de suprafie de sub C.2, respectiv cota de " 907/1213 " si nu cota de " 907/2013 ". asupra A.1 sub C.3 din cartea funciara 104278 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

THR MAREA NEAGRA SA
BOICU CLAUDIA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

22-08-2023

Registrator,

MADALINA IONESCU

Asistent Registrator,

IULIANA PUSCASU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

***) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP**



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104278 Eforie

Nr. cerere 139588
Ziua 22
Luna 08
Anul 2023

Cod verificare
100153817997



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Republicii, Nr. 10, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104278	1.229	Teren împrejmuit; Imobilul este delimitat de constructie între pct. 1-2-3-4-5, 7-8-9-10-11-12, 13-14-1; gard metalic între pct. 5-6-7; neîmprejmuit între pct. 12-13.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
86774 / 29/10/2012		
Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de PRIMARIA EFORIE (act administrativ nr. 164/12-09-2012 emis de PRIMARIA EFORIE);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1
44596 / 22/03/2022		
Act Administrativ nr. 14756, din 24/09/2004 emis de Primaria Eforie; Act Normativ nr. HOTARAE DE GUVERN, din 05/06/1995 emis de -;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PUBLIC, IN SERIA RANGULUI INCHEIERII NR. 14861/2004, asupra terenului in suprafata indiviza de 16 mp aferent imobilului cu nr. cad. 987/P;1, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
104349 / 05/07/2023		
Act Notarial nr. 279, din 12/05/2023 emis de Boicu Claudia; Act Notarial nr. 3, din 04/07/2023 emis de Boicu Claudia;		
C2	Intabulare, drept de SUPERFICIE pentru o perioada de 5 ani, cota actuala 907/1213 1) THR MAREA NEAGRA SA, CIF:2980547	A1 / C.3

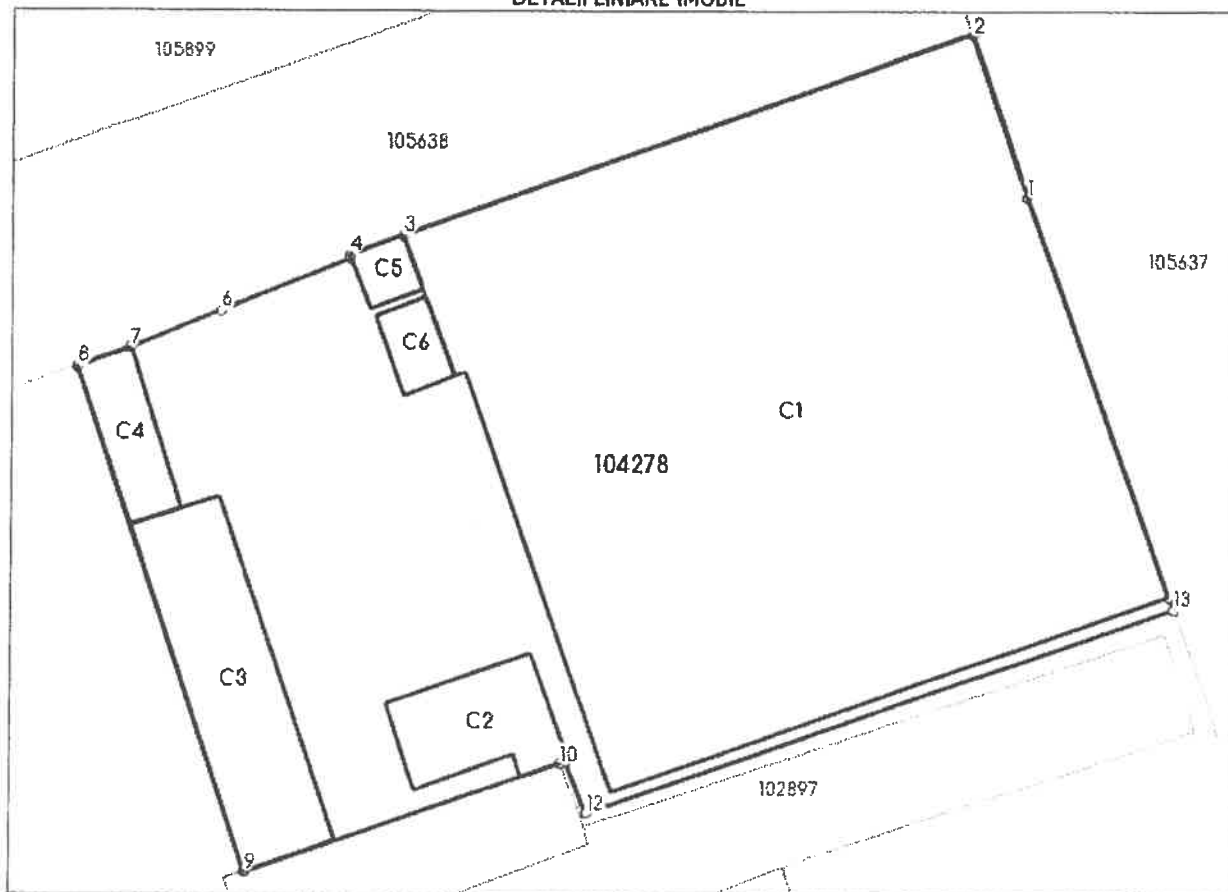
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104278	1.229	Imobilul este delimitat de construcție între pct. 1-2-3-4-5, 7-8-9-10-11-12, 13-14-1; gard metalic între pct. 5-6-7; neîmprejmuit între pct. 12-13.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.229	-	-	-	Imobilul este delimitat de construcție între pct. 1-2-3-4-5, 7-8-9-10-11-12, 13-14-1; gard metalic între pct. 5-6-7; neîmprejmuit între pct. 12-13.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	104278-C1	construcții administrative și social culturale	774	Fara acte	S. construita la sol: 774 mp; Spatiu comercial și locuințe- Sp+P+1; Supraf. constr. desf. = 1428 mp.
A1.2	104278-C2	construcții anexa	34	Fara acte	S. construita la sol: 34 mp; Anexa; Supraf. constr. desf. = 34 mp.
A1.3	104278-C3	construcții anexa	76	Fara acte	S. construita la sol: 76 mp; Anexa; Supraf. constr. desf. = 76 mp.
A1.4	104278-C4	construcții anexa	20	Fara acte	S. construita la sol: 20 mp; Anexa; Supraf. constr. desf. = 20 mp.
A1.5	104278-C5	construcții anexa	7	Fara acte	S. construita la sol: 7 mp; Anexa; Supraf. constr. desf. = 7 mp.
A1.6	104278-C6	construcții anexa	10	Fara acte	S. construita la sol: 10 mp; Anexa; Supraf. constr. desf. = 10 mp.

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.04
2	3	28.295
3	4	2.698
4	5	0.195
5	6	6.552
6	7	4.571
7	8	2.612
8	9	25.03
9	10	15.614
10	11	0.299
11	12	2.605
12	13	29.022
13	14	0.626
14	1	19.934

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,

22-08-2023

Data eliberării,

//_

Asistent Registrator,

IULIANA PUSCASU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

