

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunității vânzării terenului situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Stefan cel Mare nr. 1D în suprafața de 112 mp (116 mp din măsuratori) identificat cu I.E. 106315

### 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 executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.354 și art.355 și art. 364 alin. (1) și (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019 modificată prin HCL 189/30.09.2019, art. 1 și art. 3 alin. 3 din anexa 1 la HCL nr. 145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobiliare proprietate privată a Orasului Eforie;
- cererea nr. 7890/18.03.2024
- contract de concesiune nr. 82/30.07.2001 – titular Roco Impex SRL
- contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 377/21.03.2017 la SPN Cristina Piele și Claudia Paris-Bratu
- autorizațiile de construire nr. 162/24.09.2020 și nr. 81/06.09.2021 – titular Iftimie Nicu Stefan
- certificat de atestare a edificării/extinderii construcției – titular Iftimie Nicu-Stefan
- numărul de inventar 556 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul în suprafața de 112,5 mp
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI în dosarul 31314/21.03.2017 pentru imobilul cu I.E. 106315 – C1/C2

În temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie următorul

### PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. Se aproba oportunității vânzării, cu exercitarea dreptului de preemțiune, a terenului situat în localitatea Eforie Sud, strada Stefan cel Mare nr. 1D în suprafața de 112 mp (116 mp din măsuratori) identificat cu I.E. 106315 către Iftimie Nicu-Stefan.

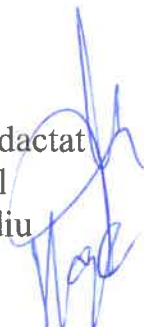
Art. 2. Proprietarii construcției situate pe teren va fi notificat în termen de 15 zile de la data adoptării hotărârii consiliului local, conform art. 364 alin. (2) din OUG 57/2019, acesta urmînd să își exprime opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării (respectiv hotărârea Consiliul Local al orașului Eforie.

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

Martie 2024

PRIMAR  
Serban Robert Nicolae

Intocmit și 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 oportunităţii vânzării terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Stefan cel Mare nr. 1D in suprafata de 112 mp (116 mp din masuratori) identificat cu I.E. 106315

Avand in vedere :

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019, 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;
- cererea nr. 7890/18.03.2024
- contract de concesiune nr. 82/30.07.2001 – titular Roco Impex SRL
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 377/21.03.2017 la SPN Cristina Piele si Claudia Paris-Bratu
- autorizatiile de construire nr. 162/24.09.2020 si nr. 81/06.09.2021 – titular Iftimie Nicu Stefan
- certificat de atestare a edificarii/extinderii constructiei – titular Iftimie Nicu-Stefan
- numarul de inventar 556 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 112,5 mp
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI in dosarul 31314/21.03.2017 pentru imobilul cu I.E. 106315 – C1/C2

*Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre* privind aprobarea oportunităţii vânzării terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Stefan cel Mare nr. 1D in suprafata de 112 mp (116 mp din masuratori) identificat cu I.E. 106315

Intocmit si redactat  
Manea Daniel  
Negrea Claudiu

*PRIMAR,*  
Serban Robert Nicolae



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

**DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT**

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea oportunitatii vânzării terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Stefan cel Mare nr. 1D in suprafata de 112 mp (116 mp din masuratori) identificat cu I.E. 106315

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.354 si art.355 si art. 364 alin. (1) si (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL nr.145/31.07.2019 modificata prin HCL 189/30.09.2019, 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;
- cererea nr. 7890/18.03.2024
- contract de concesiune nr. 82/30.07.2001 – titular Roco Impex SRL
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 377/21.03.2017 la SPN Cristina Piele si Claudia Paris-Bratu
- autorizatiile de construire nr. 162/24.09.2020 si nr. 81/06.09.2021 – titular Iftimie Nicu Stefan
- certificat de atestare a edificarii/extinderii constructiei – titular Iftimie Nicu-Stefan
- numarul de inventar 556 din anexa 1 la HCL nr. 38/27.02.2020 pentru terenul in suprafata de 112,5 mp
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI in dosarul 31314/21.03.2017 pentru imobilul cu I.E. 106315 – C1/C2

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  
03.2024



**R O M Ȃ N I A**  
**J U D E Ț U L C O N S T A Ț A**  
**O R A Ț 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**  
**Ș I A S I S T E Ț Ț Ț Ț A S O C I A L Ț Ț**

---

**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 oportunității vânzării terenului situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, strada Stefan cel Mare nr. 1D in suprafata de 112 mp (116 mp din masuratori) identificat cu I.E. 106315*

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. b din OUG 57/2019** privind Codul Administrativ Consiliul local are atributii privind "*privind strategiile de dezvoltare economică, socială și de mediu a unității administrativ-teritoriale*", apreciem ca se impune supunerii aprobarii Consiliului Local al Orasului Eforie.

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

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

**Ș E F S E R V I C I U 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**  
**Ș I A S I S T E Ț Ț Ț Ț A S O C I A L Ț Ț**

BUCUREȘTEANU Alexandru

Mareș



NR: 7890  
DATA: 18/03/2024  
COD: A46A

**DOMNUL PRIMAR**

Subsemnat Ultimie Nicu Stefan, domiciliat  
in: judetul Constanța, orasul Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu  
nr. 2, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon 0723111119,  
reprezentant al \_\_\_\_\_, cu sediul in \_\_\_\_\_

solicit cumpararea/concesionarea/folosinta/inchirierea terenului in suprafata de 116,  
situat in Eforie Sud, str. Stefan cel Mare nr. 1A, lot nr. \_\_\_\_\_,  
plan parcelar \_\_\_\_\_, pentru \_\_\_\_\_

**Acte anexate:**

Plan de situatie realizat cu suprapunere pe planul parcelar si plan de situatie cu inventar de coordonate in Stereo 70 intocmite pentru terenul solicitat - obligatoriu;

Certificat fiscal emis de Primaria Orasului Eforie - obligatoriu;

Act de identitate solicitant - obligatoriu.

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

Data 15-03-2024.

Semnatura



Domnului Primar al Orasului Eforie



2002  
2005 08 07**CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 82**Incheiat in Eforie Sud la data de 30 iulie 2001**I. PARTILE CONTRACTANTE**

Intre Consiliul Local Eforie, cu sediul in Eforie Sud, str. Progresului nr.1, avand contul nr.212202304617794, deschis la Trezoreria Eforie, Primar ing. Cosma Mihail in calitate de reprezentant al orasului Eforie, avand calitatea de CONCEDENTI

si

S.C. RODO IMPEX SRL  
reprezentata prin BOZAN VIORICA si BOZAN GHEORGHE,  
cu sediul in EFORIE SUD, STR. MORIA, NR. 7  
avand contul nr. 40228375 deschis la B.A.S.A. EFORIE  
si inregistrat la Camera de Comert cu nr. 713/2421/1994 CF R2412  
avand calitatea de CONCESIONAR.

In temeiul Legii nr.50/1991, republicata, privind autorizarea constructiilor si unele masuri privind realizarea locuintelor, a Hotararii Consiliului Local nr. 131/31.05.2001 in conformitate cu procesul verbal nr. 10880 din 13.07.2001 incheiat la licitatie publica din ziua de 13 luna 07 anul 2001 pentru terenul situat in Eforie \_\_\_\_\_, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art.1. Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului situat in Eforie SUD, str. \_\_\_\_\_, lot nr. S2, parcelarea P.U.A. CONCESIONAR SPATII COMERCIALE, in suprafata de 135 mp. asa cum rezulta din planul de situatie anexa la procesul verbal de predare-primire, avand urmatoarele vecinatati:

N - TEREN CONSILIUL LOCAL EFORIE;  
S - STR. STEFAN CEL MARE;  
E - LOT S1;  
V - BD REPUBLICII;

Art.2. Terenul precizat la art.1 se preda de catre concedent catre concesionar pe baza de proces-verbal de predare-primire in vederea realizarii obiectivului de investitie SPATIU COMERCIAL in conformitate cu Hotararea Consiliului Local nr. 131/31.05.2001.

**III. TERMENUL CONTRACTULUI**

Art.3.1 Durata concesiunii este 49 de ani conform Hotararii Consiliului Local nr. 131/31.05.2001, incepand de la data semnarii procesului verbal de predare-primire a terenului concesionat.

Art.3.2 Durata concesiunii poate fi prelungita in conditiile legii, cu acordul partilor.

**IV. TAXA DE CONCESIUNE**

Art.4.1 Taxa de concesiunii este de 6.885.000 lei/an, asa cum rezultă din oferta prezentata de partea a doua in cadrul licitatiei publice, de 51.000 lei/mp/an, înmultita cu suprafata terenului concesionat de 135 mp.



**Art.4.2** Taxa de concesiune prevăzută la art.4.1 este de 235,2319 USD calculat la cursul de schimb leu/USD de 29.269 / 1 USD comunicat de B.N.R., la data desfășurării licitației, în conformitate cu H.C.L. nr. 26/30.03.1998 care stabilește baza de calcul a taxei de concesiune.

**Art.4.3.** Taxa de concesiune prevăzută la art.4.1. și 4.2. se va reduce cu 20% conform HCL nr.1/26.01.2001, rezultând o taxă anuală în valoare de 188,1855 USD.

**Art.4.4.** În situația în care se va reveni asupra H.C.L. nr. 1/26.01.2001 (nu se va mai aplica reducerea de 20%), concesionarul va fi instițat în scris în legătură cu modificarea intervenită.

**Art.4.5.** Plata taxei de concesiune se face începând de la data procesului verbal de predare-primire a terenului concesionat.

## V. MODALITATI DE PLATA

**Art.5.1** Pentru primul an calendaristic al concesiunii, taxa de concesiune prevăzută la Cap.IV se va plăti pe perioada cuprinsă între data încheierii procesului verbal de predare-primire și data de 31 decembrie a exercitiului financiar respectiv, astfel:

**Art.5.2** Valoarea în lei reprezentând garanția depusă la licitația publică se va transfera de către compartimentul financiar-contabil din contul de garanții al Consiliului Local Eforie în contul de venituri din concesiuni conform H.C.L. nr.210/1998 și nr.239/1998 în termen de 2 zile de la primirea contractului de concesiune de către acesta, la cursul de referință leu/USD comunicat de B.N.R., din ziua efectuării transferului;

**Art.5.3** Eventualele diferențe la plata aparute ca urmare a neacoperirii integrale a debitului din garanția constituită, se vor plăti în lei la cursul leu/USD comunicat de B.N.R., în termen de 60 de zile de la încheierea procesului verbal de predare-primire a terenului dar nu mai târziu de data de 31 decembrie a exercitiului financiar respectiv;

**Art.5.4** Sumele plătite în plus ca urmare a transferului garanției de la licitație, se vor considera plată în avans a taxelor de concesiune pentru exercitiul financiar următor diminuând contravaloarea în USD a sumei de plată a celui de-al doilea an.

**Art.5.5** Începând cu al doilea an al concesiunii, taxa de concesiune prevăzută la Cap.IV se va plăti în lei în contul concedentului nr.212202074617794 deschis la Trezoreria Eforie, în două tranșe egale, prima până la data de 28 februarie și cea de a doua până la 30 octombrie a fiecărui an și vor fi calculate în funcție de cursul leu/USD comunicat de B.N.R. și valabil pentru ziua plății.

**Art.5.6** Întârzierile la plata taxei de concesiune se vor penaliza conform legislației în vigoare, plata efectuându-se în lei la cursul de schimb leu/USD din ziua plății.

## VI. INCETAREA CONCESIUNII

**Art.6** Concesiunea poate înceta prin:

- 6.a. - retragere;
- 6.b - renunțare;
- 6.c – rascumpărare;
- 6.d – forța majoră.



#### 6.a. Incetarea concesiunii prin retragere

Concesiunea se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

6.a.1. Concesiunea se retrage in cazul în care concesionarul nu a inceput executia lucrarilor în termen de un an de la data procesului verbal de predare-primire a terenului, fara nici un fel de pretentie din partea concesionarului.

6.a.2. Concedentul poate rezilia contractul numai dupa notificarea intentiei sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de drept la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, daca concesionarul nu-si indeplineste obligatiile în acest interval.

#### 6.b. Incetarea concesiunii prin renuntare

6.b.1. Concesionarul poate renunta la concesiune in cazul in care cauze obiectiv justificate fac imposibila realizarea investitiei sau exploatarea ei dupa punerea in functiune, dupa verificarea celor semnalate de concesionar de catre comisia formata din reprezentantii concesionarului care împreuna cu reprezentantii concedentului vor hotari asupra continuarii sau incetarii concesiunii.

#### 6.c. Incetarea concesiunii prin rascumparare.

6.c.1. Pentru cazurile de interes public concesiunea poate fi rascumparata, concedentul asigurand despagubiri corespunzatoare valorii investitiei, care trebuie sa fie adecvata, efectiva si prompta. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea locala sau prin hotarare de guvern.

6.c.2. Daca partile nu se inteleg asupra pretului rascumpararii urmeaza a se adresa instantei.

#### Art.6.d. Incetarea concesiunii in caz de forta majora

6.d.1. Forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil care impiedica partile sa-si exercite integral sau partial obligatiile.

6.d.2 Aparitia si incetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandata cu mentiunea constatarii evenimentelor de acest gen de catre organele competente în prezenta partilor.

6.d.3. In caz de forta majora comunicata si constatata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decaleaza în consecinta perioada corespunzatoare acestora cu mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri pentru intarzierea in executarea contractului. Partea care nu a indeplinit obligatia comunicarii va suporta irevocabil consecintele cazului de forta majora, cat si indeplinirea celorlalte obligatii.

6.d.4. In conditiile în care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotari asupra exercitarii în viitor a clauzelor incluse în contract. In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatia verificata si constatata de comisia legal constiuita, partile vor conveni asupra continuarii sau incetarii contractului.

## VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

CONCEDENTUL are următoarele obligatii si drepturi:

7.1 Sa predea concesionarului, pe baza de proces verbal de predare-primire, terenul care face obiectul contractului.

7.2 Sa inspecteze prin imputernicitii sai mersul lucrărilor de constructii la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat.

7.3 Sa retraga concesiunea fara nici o rascumparare daca concesionarul nu incepe lucrarile in termen de un an de la data predarii terenului concesionat, in baza autorizatiei de construire eliberata de organele abilitate.

Situatia de forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala obligatiilor ce le revin. Prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil care împiedica partile să exervite integral sau partial obligatiile.

CONCESIONARUL are următoarele obligatii.

7.4 Sa se prezinte la data la care este anuntat, la sediul Primariei, pentru predarea-primirea terenului concesionat.

7.5 Sa plateasca taxa de concesiune la termenele stabilite contractual.

7.6 Sa inventarieze anual bunul concesionat pe liste de inventar distincte, care se transmit si concedentului, conform H.G.R. nr. 1031/1999.

7.7 Sa evidentieze contabil valoarea taxei de concesiune datorate, conform H.G.R.1031/1999.

7.8 Sa inceapa executarea lucrarilor in termen de un an de la data predarii terenului concesionat, dupa obtinerea in prealabil a autorizatiei de construire.

7.9 Sa obtina avizele si acordurile legale pentru emiterea autorizatiei de construire.

7.10 Sa execute din fondurile sale lucrarile de racordare la retelele tehnico-edilitare din zona si sa obtina acordul detinatorilor.

7.11 In cazul in care pe terenul ce face obiectul contractului se descopera retele edilitare ( alimentare cu apa, energie electrica, canalizare, telefonie, termoficare), acestea se vor devia pe cheltuiala concesionarului dupa obtinerea in prealabil a autorizatiei de construire pentru deviere si implicit a acordului detinatorilor retelelor.

7.12 Sa finalizeze executarea constructiei in termenele prevazute in autorizatia de construire.

7.13 Sa realizeze constructia cu respectarea documentatiei tehnice a autorizatiei de construire.

7.14 La terminarea lucrarilor de construire, sa solicite participarea unui reprezentant al administratiei publice locale la receptia constructiei si sa se prezinte la sediul Primariei pentru regularizarea taxei de autorizatie de construire, in termen de 15 zile de la data expirarii duratei executarii constructiilor autorizate.

7.15 Dupa receptia la terminarea lucrarilor de construire, sa declare constructia in vederea impunerii, in termen de 15 zile de la data expirarii duratei executarii constructiilor autorizate, la sediul Primariei.

## VIII. RASPUNDERI

**Art.8.1** Nici una din partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator - total sau partial - a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de o imprejurare mai presus de vointa partilor probata de partea care o invoca.

**Art.8.2** Pe perioada imposibilitatii de executare drepturile si obligatiile corelative ale partilor se suspenda pentru acea perioada.

**Art.8.3** Partea care invoca imposibilitatea de executare este obligata sa notifice celeilalte parti deodata producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

## IX. LITIGII

**Art.9.1** Litigiile de orice fel decurgand din executarea prezentului contract de concesiune, daca nu pot fi solutionate pe cale amiabila, se vor prezenta organelor juridice competente.

**Art.9.2** Pe toata durata concesiunii concedentul si concesionarul se vor supune legislatiei in vigoare din Romania.

## X. DISPOZITII FINALE

**Art.10.1** Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul partilor prin incheierea de acte aditionale.

**Art.10.2** Dreptul de concesiune se transmite, cu mentinerea clauzelor si conditiilor prezentului contract, in caz de instrainare a constructiilor realizate pe terenul concesionat.

**Art.10.3** Procesul verbal de predare-primire a terenului face parte integrantă din prezentul contract.

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din Eforie SUA, zona STR. ȘTEFAN CEL MARE, LOT 1133 s-a încheiat în 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,

PRIMAR,  
Ing. Mihail Cosma

SEF SERV. BECITCES,  
Ec. Elena Duca

BIROUL JURIDIC,

*Alpaca*

SEF SERV. UATCDCTI,  
Ing. Marius Jifcu

CONCESIONAR,

S.C. ROCO IMPEX SRL  
reprezentata prin BOZAN  
VIORICA SI BOZAN GEORGHE





10005399253

Carte Funciară Nr. 106315-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Eforie

Nr.	31314
Ziua	21
Luna	03
Anul	2017

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE



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

### A. Partea I. Descrierea imobilului

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106315-C1	Loc. Eforie Sud, Str Stefan Cel Mare , Nr. 1D, Jud. Constanta	S. construita la sol:38 mp; SPATIU COMERCIAL

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>31314 / 21/03/2017</b>	
Act Notarial nr. 377, din 21/03/2017 emis de Piele Cristina Florentina;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) <b>IFTIMIE NICU-ȘTEFAN</b> , bun propriu	

### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini .	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	106315-C1	construcții industriale și edilitare	38	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:38 mp; SPATIU COMERCIAL

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 145 RON, -Chitanta externă nr.308374/21-03-2017 în suma de 145, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,  
23-03-2017

Data eliberării,  
\_/\_/

Asistent Registrator,  
ANA MARIA RACEALA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

STOIAN GABRIELA ANTONELA  
ASISTENT REGISTRATOR  
PRINCIPAL

03-04-2017



10005399254

Carte Funciară Nr. 106315-C2 Comuna/Oras/Municipiu: Eforie

**EXTRAS DE CARTE FUNCARA  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	31314
Ziua	21
Luna	03
Anul	2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta****A. Partea I. Descrierea imobilului****Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106315-C2	Loc. Eforie Sud, Str Stefan Cel Mare , Nr. 1D, Jud. Constanta	S. construita la sol:42 mp; TERASA

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>31314 / 21/03/2017</b>	
Act Notarial nr. 377, din 21/03/2017 emis de Piele Cristina Florentina;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) <b>IFTIMIE NICU-ȘTEFAN</b> , bun propriu

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	106315-C2	construcții anexa	42	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:42 mp; TERASA

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 145 RON, -Chitanta externă nr.308374/21-03-2017 în suma de 145, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,  
23-03-2017

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
ANA MARIA RACEALA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

OTOMAN EMBRELEA  
ASISTENT REGISTRATOR  
PRINCIPAL

03-04-2017



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

Primar

Nr. 19 844 din 24.09.2020

## AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

Nr. 162 din 24.09.2020

Urmare a cererii adresate de <sup>(1)</sup> IFTIMIE NICU STEFAN

cu domiciliul în județul CONSTANTA municipiul EFORIE SUD  
sediul orașul  
comuna

satul - sectorul - cod poștal 905360

strada NICOLAE FILIPESCU nr. 2 bl. - sc. - et. - ap. -

telefon / fax - e-mail -

înregistrată la nr. 19 844 din 09.09 20 20

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, se

### AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE pentru  
<sup>(3)</sup> LOCUINȚA P+1E - SCHIMBARE DE DESTINAȚIE,  
RECOMPARTIMENTARE, SUPRAETAJARE CU UN NIVEL ȘI  
MODIFICARE CLADIRE EXISTENȚA PARTER, MODIFICARE  
ÎMPREJMUIRE

- pe imobilul - teren și / sau construcții - situat în județul CONSTANȚA, orașul EFORIE, localitatea EFORIE SUD, cod poștal 905360 strada STEFAN CEL MARE nr. 1D bl. - sc. - et. - ap. -

Cartea funciară <sup>(4)</sup> 106315

Fișa bunului imobil

sau nr. cadastral 106315

- lucrări în valoare de 36 164 lei
- în baza proiectului pentru amortizarea executării lucrărilor de construire ( DATC ) / desființare ( DTAD ) nr. <sup>(6)</sup> 30/2020 elaborat de CCCC ARCHITECTURE SPACE cu sediul în județul CONSTANTA municipiul / orașul / comuna CONSTANTA sectorul / satul - strada PATRIEI nr. 25 bl. - sc. - et. - ap. - respectiv de ARH. CORNEL PURCAREA - arhitect cu drept de semnătură, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184 / 2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.



**CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:**  
**A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ DTAC/DTAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE**  
**ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRATĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.**

**Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24, alin. (1), respectiv art. 26, alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată.**

**Orice alte Lucrări sunt interzise. Modificarea DTAC / DTAD ulterior emiterii autorizației constituie o încălcare a obligațiilor prevăzute la art. 20 din Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată și poate atrage răspunderea disciplinară a arhitectului.**

**B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI** este de 12 luni / zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

**C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR** este de 24 luni / zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil) situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

**D TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:**

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.14) la inspectoratul în Construcții al județului/mun. București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.
3. Să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul F.19) la inspectoratul în construcții al județului/mun. București, odată cu convocarea comisiei de recepție.
4. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramin etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.
6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
7. Să transporte la RAMPA DE DESEURI materiale care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
8. Să desființeze construcțiile provizorii de pe șantier în termen de 5 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
9. La începerea execuției lucrărilor să monteze în loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi Anexa Nr. 8 la Norme metodologice).
10. La finalizarea execuției lucrărilor să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".
11. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acestuia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire / desființare (inclusiv durată de execuție a lucrărilor).
12. Să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor.
13. Să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut avizul de securitate la incendiu.
14. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
15. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durată de execuție a lucrărilor).



**SECRETAR,**  
Gabriel PREOTEASA

**ARHITECT ȘEF\*)**  
Dan Petru LEU

Taxa de autorizare în valoare de 577.88 lei a fost achitată conform chitanței nr. ET200016519 din 17.09.2020  
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct / prin poștă la data de \_\_\_\_\_ însoțită de \_\_\_\_\_ ( 4M ) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

\*) Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

Primar

Nr. 22424 din 06.07.2021

## AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

Nr. 81 din 06.07.2021

Urmare a cererii adresate de <sup>(1)</sup> IFTIMIE NICU ȘTEFAN

cu domiciliul în județul CONSTANȚA sediul EFORIE municipiul EFORIE orașul comuna

satul — sectorul — cod poștal 8200

strada N. A. FILIPENCU nr. 2 bl. — sc. — et. — ap. —

telefon / fax — e-mail —

înregistrată la nr. 22424 din 06.07. 20 21

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, se

### AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE pentru

(3) MODIFICAREA PLANULUI DE CONSTRUCȚIA ÎN SCOPUL AMPLASAMENTULUI  
AL A.C. NR. 1/2010.02

- pe imobilul - teren și / sau construcții - situat în județul CONSTANȚA, orașul EFORIE, localitatea EFORIE —, cod poștal 8200 strada ȘTEFAN MARE nr. 10 bl. — sc. — et. — ap. —

Cartea funciară <sup>(4)</sup> 11.1.1

Fișa bunului imobil

sau nr. cadastral 400/01

- lucrări în valoare de 102.344 lei
- în baza proiectului pentru amortizarea executării lucrărilor de construire ( DATC ) / desființare ( DTAD ) nr. <sup>(6)</sup> 20/2020 elaborat de BUZU ABSOLUT JURCONSULT cu sediul în județul CONSTANȚA municipiul / orașul / comuna CONSTANȚA sectorul / satul — strada PATRISCI nr. 25 bl. — sc. — et. — ap. — respectiv de ARH. LIONEL PURCAREȘ - arhitect cu drept de semnătură, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184 / 2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.

**CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:**  
**A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ DTAC/DTAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE**  
**ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRATĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.**

**Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24, alin. (1), respectiv art. 26, alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată.**

**Orice alte Lucrări sunt interzise. Modificarea DTAC / DTAD ulterior emiterii autorizației constituie o încălcare a obligațiilor prevăzute la art. 20 din Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată și poate atrage răspunderea disciplinară a arhitectului.**

**B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI** este de 12 luni / zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

**C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR** este de 24 luni / zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil) situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

**D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:**

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.14) la inspectoratul în Construcții al județului/mun. București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.
3. Să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul F.19) la inspectoratul în construcții al județului/mun. București, odată cu convocarea comisiei de recepție.
4. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramin etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.
6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
7. Să transporte la KAMPA LE DE EJRI materiale care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
8. Să desființeze construcțiile provizorii de pe șantier în termen de 7 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
9. La începerea execuției lucrărilor să monteze în loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi Anexa Nr. 8 la Norme metodologice).
10. La finalizarea execuției lucrărilor să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".
11. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acestuia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
12. Să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor.
13. Să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut avizul de securitate la incendiu.
14. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
15. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

**PRIMAR,**  
Robert-Nicolae ȘERBAN

**SECRETAR,**  
Gabriel PREOTEASA

**ARHITECT ȘEF\***

Taxa de autorizare în valoare de 1.200.000 lei a fost achitată conform chitanței nr. EP2/100033415 din 31/11  
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct / prin poștă la data de \_\_\_\_\_ însoțită  
de \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile  
obținute, vizate spre neschimbare.

\* Se va semna de arhitectul șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORASUL EFORIE  
PRIMAR

Nr. inreg. R 13516/29.05.2023

CERTIFICAT  
de atestare a edificării/extinderii construcției

Urmare a cererii înregistrată cu nr. de mai sus, de către Iftimie Nicu-Ștefan, domiciliat în jud. Constanța, oraș Eforie, loc. Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu, nr. 2, confirmăm că pe terenul în suprafață de 112mp ( din acte) situat în oraș Eforie, loc. Eforie Nord, str. Ștefan cel Mare, nr.1D, jud. Constanța, înscris în cartea funciară nr. 106315 Eforie, având nr. cadastral 106315, există construcțiile cu nr. cadastrale 106315-C1, 106315-C2 si 106315-C3 proprietate Iftimie Nicu-Ștefan, la care s-au executat lucrări de construire – schimbare destinație, recompartimentare, supraetajare și modificare, finalizate în 2023.

Lucrările de construire pentru schimbare destinație, recompartimentare, supraetajare și modificare construcții existente s-au efectuat în baza Autorizațiilor de construire nr. 162 din 24.09.2020 și nr. 81 din 06.09.2021.

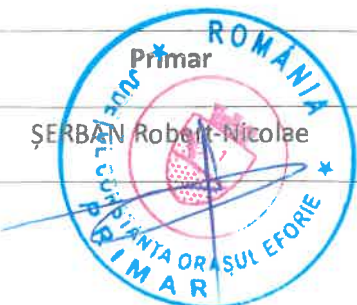
Există încheiat Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 9859 din 19.05.2023.

Construcția are următoarea descriere:

- destinația construcției: *locuință cu spațiu comercial la parter;*
- număr unități individuale: *un corp de clădire (corp C4);*
- număr locuri de parcare: -
- regimul de înălțime: *parter (existent)+1E( extinderea);*
- suprafața construită la sol – *84mp ( C1+C2+C3 conform acte/cadastru) și 84mp ( conform plan situație întocmit de PFA Victor Becheru în 22.03.2023);*
- suprafața construită desfașurată – *parter-84mp+E1-84mp=168mp (conform acte) și 186mp din care 15mp balcoane și 6mp terasă (conform plan de situație întocmit de PFA Victor Becheru în 22.03.2023).*

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției în cartea funciară, în condițiile art. 37 **alin. (1)** din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Primar	Arhitect Șef
ȘERBĂN Robert-Nicolae	Urb. SIMION Mihai - Andrei





## CONTRACT DE VÂNZARE

Subscrisa **ROCO-IMPEX Societate cu Răspundere Limitată**, cu sediul în localitatea Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu nr. 4, județul Constanța, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța sub nr.J13/2421/29.06.1994, având cod de înregistrare fiscală 5901190, **în calitate de vânzătoare**, reprezentată prin administrator **BOJAN VIORICA**, cu domiciliul în localitatea Eforie Sud, str.Nicolae Filipescu nr.4, oraș Eforie, județul Constanța, cod numeric personal 2460727132805, numită în temeiul Hotărârii AGA nr.1/20.03.2017 emisă de societate, și-----

Subsemnatul **IFTIMIE NICU-ȘTEFAN**, cu domiciliul în localitatea Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu nr.2, oraș Eforie, județul Constanța, cod numeric personal 1851223134224, starea civilă declarată, **necăsătorit, în calitate de cumpărător**, am convenit întocmirea prezentului contract de vânzare, ale cărui clauze au fost negociate de noi, părțile contractante, după cum urmează:-----

Subscrisa vânzătoare, prin administrator, vând cumpărătorului, fără a fi constrânsă de vreo persoană sau situație de fapt, **dreptul de proprietate asupra imobilului** situat în **localitatea Eforie Sud, str.Ștefan cel Mare nr.1D, județul Constanța**, compus din **construcțiile: C1 – Spațiu comercial**, în suprafață construită la sol de **38,00 mp**, identificată cu **nr. cadastral 106315-C1**, înscrisă în **cartea funciară nr.106315-C1** a localității Eforie, **C2 – Terasa**, în suprafață construită la sol de **42,00 mp**, identificată cu **nr.cadastral 106315-C2**, înscrisă în **cartea funciară nr. 106315-C2** a localității Eforie, **C3 – Grup sanitar**, în suprafață construită la sol de **4,00 mp**, identificată cu **nr. cadastral 106315-C3**, înscris în **cartea funciară nr.106315-C3** a localității Eforie, județul Constanța.-----

Odată cu înstrăinarea construcțiilor, transmit cumpărătorului, dreptul de concesiune asupra terenului în suprafață măsurată de **116,00 mp**, iar din acte de **112,00 mp**, proprietatea orașului Eforie, identificat cu număr cadastral **106315**, înscris în **cartea funciară nr.106315** a localității Eforie, județul Constanța, pe care se află edificate construcțiile sus descrise.-----

Subscrisa vânzătoare, prin administrator, declar că am dobândit imobilul, în temeiul Autorizației de construire nr. 24/27.02.2003 eliberată de Primăria orașului Eforie, Autorizației de construire nr.114/01.09.2015 eliberată de Primăria orașului Eforie, Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 4257/05.05.2006 eliberat de Primăria orașului Eforie și a Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.7619/06.05.2016 emisă de Primăria orașului Eforie, iar dreptul de concesiune mi-a fost atribuit în baza Contractului de concesiune nr. 82/30.07.2001 emis de Consiliul Local Eforie. -----

Prețul ferm și irevocabil stabilit de noi părțile contractante, este de **90.608 RON (nouăzeci și șase sute opt lei)**, preț ce s-a achitat, astăzi, prin virament bancar, în contul **RO65BTRLRONCRT0389149101** deschis la



Banca Transilvania, pe numele vânzătoarei, dovada plății efectuându-se cu foaie de vărsământ sau OP-ul semnat de cumpărător și vizat de bancă.-----

Subscrisa vânzătoare, prin administrator, declar că am dobândit imobilul ca bun propriu, nu a mai fost înstrăinat, donat, închiriat unei terțe persoane, nu este scos din circuitul civil, nu face obiectul unor litigii de orice natură sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu este ipotecat în favoarea niciunei persoane fizice sau juridice, nu este sechestrat, nu a trecut în patrimoniul statului în baza vreunui act, nu este indisponibilizat pentru vreo datorie fiscală, nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu am formulat vreo ofertă de vânzare și nu am încheiat cu altă persoană fizică sau juridică vreun pact de opțiune sau promisiune de vânzare - cumpărare a bunului respectiv, este liber de orice sarcini sau servituți, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară nr.29156/16.03.2017, emis de Biroul de Carte funciară Constanța.-----

Taxele și impozitele către stat sunt achitate la zi, așa cum rezultă din certificatul fiscal nr.12746/14.03.2017, eliberat de Primăria Eforie, județul Constanța.-----

Garantez pentru evicțiune și vicii în condițiile prevăzute de art. 1695 și art. 1707 Cod civil.-----

Subscrisa vânzătoare, prin administrator, declar că situația imobilului este cea rezultată din extrasele de carte funciară prezentate notarului, neefectuând niciun alt act de dispoziție sau grevare cu privire la imobilul obiect al acestui înscris.-----

Transmisiunea proprietății, a posesiei și a folosinței, are loc astăzi, data autentificării prezentului înscris, fără nici o formalitate.-----

Predarea imobilului, adică punerea sa la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face începând de astăzi data autentificării contractului. Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperii viciile aparente, pe care vânzătoarea are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.-----

Subsemnatul **IFTIMIE NICU-ȘTEFAN, necăsătorit**, declar că am cumpărat de la **ROCO-IMPEX Societate cu Răspundere Limitată**, reprezentată prin administrator **BOJAN VIORICA**, imobilul descris mai sus, la prețul de **90.608 RON (nouăzecișasesuteopt lei)**, pe care l-am achitat integral mai înaintea autentificării, în modalitatea mai sus arătată, și mă declar întrutotul de acord cu conținutul prezentului înscris.-----

Subsemnatul cumpărător declar că am luat cunoștință de situația juridică a imobilului ce constituie obiectul prezentului înscris, astfel cum reiese din toate actele de proprietate și extrasele de carte funciară emis de Biroul de Carte funciară Constanța și înțeleg să-l dobândesc în aceste condiții.-----

Subsemnatul cumpărător declar că sunt necăsătorit, dobândesc imobilul descris, ca bun propriu, am cunoștință de situația de fapt și de drept a imobilului, știu că este liber de sarcini, că vânzătoarea l-a stăpânit în mod continuu și că nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, am vizionat personal



imobilul și cunosc amplasamentul acestuia, mi-au fost puse la dispoziție spre verificare actele de proprietate, precum și toate celelalte documente, mi-au fost predate actele de proprietate ale imobilului, dar nu dispensez vânzătoarea de răspunderea de evicțiune și vicii prevăzută de art. 1695 și art. 1707 Cod civil. -----

Subsemnatul cumpărător declar că mă oblig ca, în termen de 30 zile de la data autentificării prezentului înscris, să efectuez demersurile necesare în vederea înscrierii mele ca proprietar în evidențele Primăriei Eforie și să închei contractul de concesiune pe numele meu.-----

Subscrisa vânzătoare, prin administrator, declar că nu am debite față de ENEL ENERGIE Societate pe Acțiuni pentru furnizarea energiei electrice, în conformitate cu prevederile art.43 alin.3 din Hotărârea Guvernului nr.1007/2004 și nici față de RAJA Societate pe Acțiuni, pentru alimentarea cu apă, fără a putea face dovada cu înscrisuri.-----

Subsemnatul cumpărător consimt la autentificarea prezentului înscris, mi-au fost aduse la cunoștință prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1007/2004, știu că nu există debite, dar mă oblig să preiau eventualele debite față de ENEL ENERGIE Societate pe Acțiuni, pentru furnizarea energiei electrice și față de RAJA Societate pe Acțiuni, pentru alimentarea cu apă.-----

Subscrisa vânzătoare, prin administrator, declar că sunt de acord cu întabularea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului, așa cum s-a transmis prin acest înscris.-----

Subsemnatele părți contractante declăram pe propria răspundere că prezentul contract de vânzare nu se încheie ca urmare a intermedierei realizate de către o agenție imobiliară, imobilul este amplasat în centru și suntem de acord cu evaluarea spațiului comercial la 364 euro/mp, iar terasa la valoarea de 147 euro/mp, potrivit Studiului de piață cu prețurile orientative ale proprietăților imobiliare din județul Constanta – anul 2016.-----

Subscrisa vânzătoare, prin administrator, declar că imobilul ce face obiectul prezentului înscris nu a fost și nu este închiriat printr-un contract de închiriere unei terțe persoane fizice sau juridice, nu își are stabilit sediul social nicio societate comercială sau persoană fizică autorizată.-----

Subsemnata **BOJAN VIORICA**, în calitate de administrator a **ROCO-IMPEX Societate cu Răspundere Limitată**, declar că nu a intervenit o cauză de încetare a mandatului (faliment, revocare, punere sub interdicție, lichidare, dizolvare, deces etc), iar hotărârea este autentică.-----

Taxele ocazionate de redactarea și autentificarea prezentului contract sunt calculate la valoarea de 96.433 lei, echivalentul a 21.135 EURO, calculat la cursul de 1 euro = 4,5627 lei, și sunt achitate de părțile contractante, înaintea autentificării contractului, cuantumul și dovada plății fiind menționate în încheierea de autentificare.-----

Subsemnatele părți declăram sub sancțiunile legii penale în vigoare și ne asumăm răspunderea declarării prețului, menționând că prețul înscris în act este cel real, ni s-a adus la cunoștința de către notarul public că nedeclararea prețului real constituie fals în declarații, asumându-ne consecințele dovedirii ca nereal și nesincer a prețului declarat, precum și celelalte consecințe ce decurg din aceasta,



declarăm că ni s-au adus la cunoștință inclusiv dispozițiile art.9 din Legea nr. 241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale.-----

Subsemnatele părți contractante declarăm că ni s-au pus în vedere de către notarul public prevederile Legii nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar, operațiunile de încasări și plăți în numerar între persoane fizice, potrivit cărora încheierea unor acte/proceduri notariale, se pot efectua în limita unui plafon de 50.000 lei/tranzacție.-

Subsemnatele părți declarăm că avem capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul act și că nu există niciun fel de impediment de natură legală, contractuală sau de orice alt fel, în măsură să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea noastră de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate, am citit în întregime actul, notarul public ne-a explicat contractual de vânzare, iar, după ce i-am confirmat că acest înscris cuprinde toate clauzele negociate de noi părțile, că reprezintă voința noastră și că am înțeles conținutul și consecințele juridice ale acestuia, am semnat fără că vreo persoană să ne influențeze consimțământul, unicul exemplar original al acestuia.-

Potrivit dispoziției Legii nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, un exemplar al prezentului înscris se va transmite Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta, de către biroul notarial, pentru efectuarea lucrărilor de publicitate imobiliară.-----

Tehnoredactat la **SPN CRISTINA PIELE și CLAUDIA PARIS-BRATU**, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și cinci duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru biroul de carte funciară și trei exemplare au fost eliberate părților.-----

**VÂNZĂTOARE,**  
**ROCO-IMPEX**  
**Societate cu Răspundere Limitată**  
*prin administrator*  
**BOJAN VIORICA**  
ss indescifrabil

**CUMPĂRĂTOR,**  
**IFTIMIE NICU-ȘTEFAN**  
ss indescifrabil





ROMÂNIA  
Uniunea Națională a Notarilor Publici din România  
Societatea Profesională Notarială  
Cristina Piele și Claudia Paris-Bratu  
Licență de funcționare nr.223/3720/17.08.2016  
Sediul: localitatea Agigea, șos. Mangaliei,  
bl.B10, sc.B, ap.7, județul Constanța  
Tel./Fax: 0241737225  
CUI 36440622

## ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.377

Anul 2017 luna martie ziua 21

În fața mea, **PIELE CRISTINA FLORENTINA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat: **BOJAN VIORICA**, cetățean român, cu domiciliul în localitatea Eforie Sud, str.Nicolae Filipescu nr.4, oraș Eforie, județul Constanța, identificată prin Carte de identitate seria KT nr. 671242, eliberat de SPCLEP Eforie la data de 19.10.2007, cod numeric personal 2460727132805, în calitate de administrator al **ROCO-IMPEX Societate cu Răspundere Limitată**, cu sediul în localitatea Eforie Sud, str. nicolae Filipescu nr. 4, județul Constanța, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța sub nr.J13/2421/29.06.1994, având cod de înregistrare fiscală 5901190, numită în temeiul Hotărârii AGA nr.1/20.03.2017 emisă de societate și **IFTIMIE NICU-ȘTEFAN**, cetățean român, cu domiciliul în localitatea Eforie Sud, str. Nicolae Filipescu nr.2, oraș Eforie, județul Constanța, identificat prin Carte de Identitate seria KZ nr.309303, eliberată de SPCLEP Eforie la data de 23.09.2015, cod numeric personal 1851223134224, în nume propriu, 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 al acestuia.-----

În temeiul art. 12, lit. "b" din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, **se declară autentic prezentul înscris.**-----

S-a perceput onorariul de 1.320,00 lei + TVA în valoare de 250,80 lei cu chitanța nr.1390/21.03.2017.-----

S-a perceput taxa ANCPI (întabulare drept de proprietate) în valoare de 145,00 lei cu chitanță nr.0308374/21.03.2017.-----

NOTAR PUBLIC,  
**PIELE CRISTINA FLORENTINA**  
L.S. - ss indescifrabil

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

NOTAR PUBLIC,  
**PIELE CRISTINA FLORENTINA**



**CARTE FUNCİARĂ NR. 106315**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 106315 Eforie

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Sud, Str Stefan Cel Mare , Nr. 1D, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106315	Din acte: 112 Masurata: 116	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 106315-C1; Constructia C2 inscrisa in CF 106315-C2 (radiata); Constructia C3 inscrisa in CF 106315-C3 (radiata); Teren imprejmuit cu gard de fier si soclu de beton intre punctele 1-2, 6-1; neimprejmuit intre punctele 2-3-4 si constructie intre punctele 4-5-6.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>9123 / 02/02/2017</b>		
Act Administrativ nr. 35, din 15/02/2007 emis de PRIMARIA EFORIE; Act Administrativ nr. 7756, din 27/01/2016 emis de PRIMARIA EFORIE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ORAS EFORIE	A1
<b>120516 / 27/07/2023</b>		
Act Administrativ nr. 13516, din 29/05/2023 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE; Act Administrativ nr. 9859, din 19/05/2023 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE; Act Administrativ nr. 15437, din 29/06/2023 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE; Act Administrativ nr. 81, din 06/09/2021 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE; Act Administrativ nr. 162, din 24/09/2020 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE; Act Administrativ nr. 15339, din 09/06/2023 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE;		
B2	Se noteaza actualizarea documentatie cadastrale avand ca obiect extinderea constructiei C1 si radierea constructiilor C2 si C3 ca urmare a extinderii si reconfigurarii constructiei C1	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

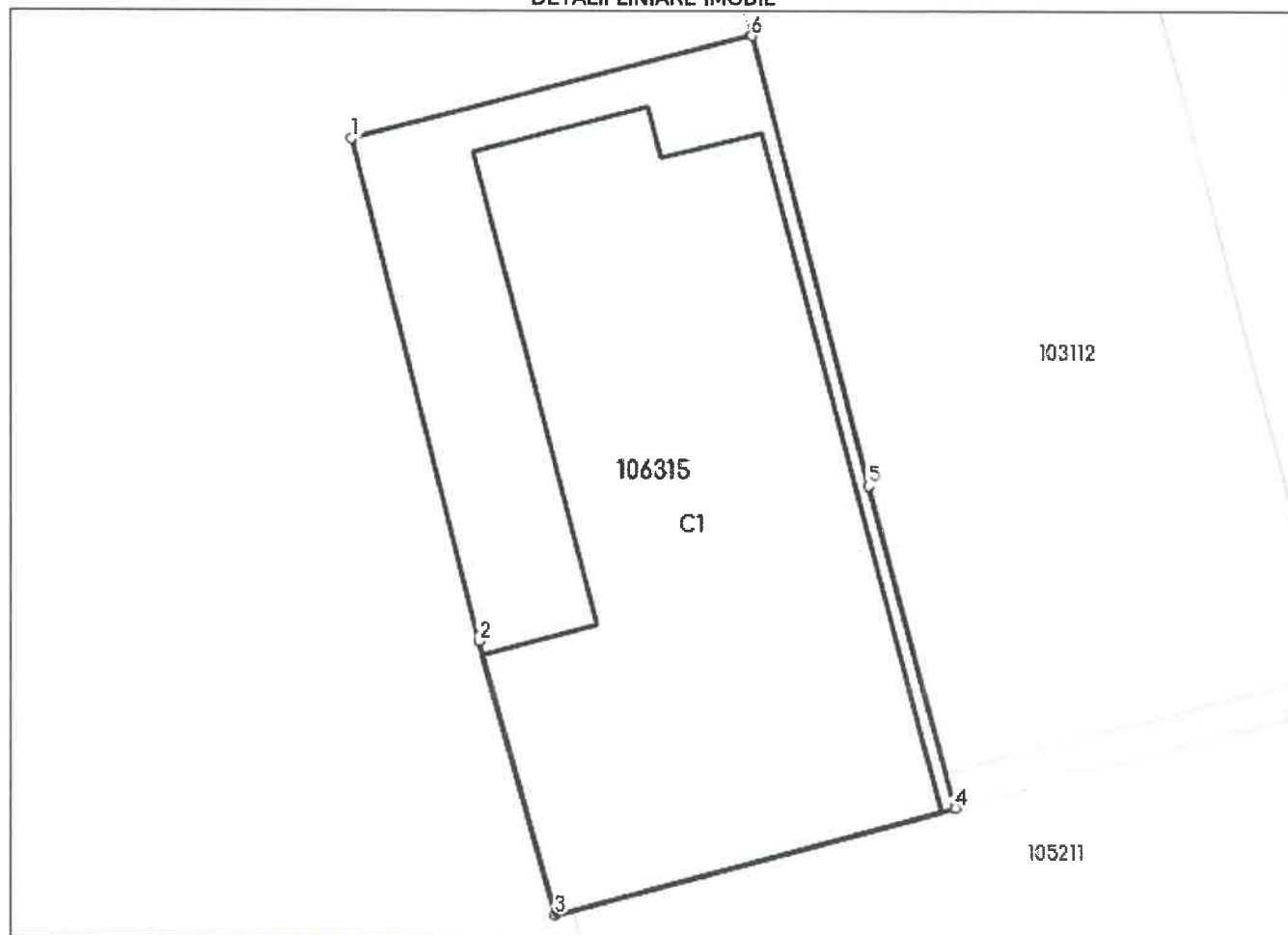
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106315	Din acte: 112 Masurata: 116	Teren împrejmuit cu gard de fier si soclu de beton intre punctele 1-2, 6-1; neimprejmuit intre punctele 2-3-4 si constructie intre punctele 4-5-6.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 112 Masurata: 116	-	-	-	Teren împrejmuit cu gard de fier si soclu de beton intre punctele 1-2, 6-1; neimprejmuit intre punctele 2-3-4 si constructie intre punctele 4-5-6.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.675
2	3	5.312
3	4	7.726
4	5	6.235

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
5	6	8.671
6	1	7.73

\*\* 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.

Neutilizabil în Circuitul  
Civil