

U.A.T. Eforie
REGISTRUL P.H.
NR. 270 DATA 20. 08. 2025

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind modificarea H.C.L. 202/30.06.2025

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Având în vedere:

- H.C.L. 202/30.06.2025
- cererea nr. 20775/08.07.2025 depusa de Consal Trade S.R.L.
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. la 1594/11.06.2025 la BNPA Mariana Iosif si Gabriel Patrascu
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. la 1593//11.06.2025 la BNPA Mariana Iosif si Gabriel Patrascu
- nr. crt. 4837 din HCL 38/2020 completata prin H.C.L. 166/31.07.2023
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI in dosarul 140794/12.06.2025 pentru imobilul teren proprietatea orasului identificat cu I.E. 105721 din care rezulta ca proprietarul constructiilor existente pe teren are un drept de folosinta asupra terenului
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI in dosarul 140794/12.06.2025 pentru imobilul cu I.E. 105721-C1
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI in dosarul 140794/12.06.2025 pentru imobilul cu I.E. 105721-C2
- declaratia autentificata cu nr. 2176/04.08.2025 la BNPA Mariana Iosif si Gabriel Patrascu
- HCL ____/2025 privind actualizarea pozitiei nr. crt. 4837 din anexa 1 la HCL 38/2020

In temeiul O.U.G. 57/2019 si al Regulamentului de functionare al Consiliului Local , Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. In cuprinsul H.C.L. 202/30.06.2025 in loc de S.C. THR Marea Neagra S.A. se va citi S.C. Consal Trade S.R.L. .

Art. 2. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul orasului.

Art. 3. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al orasului.

August 2025

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

*in vederea initierii Proiectului de Hotărâre privind modificarea H.C.L.
202/30.06.2025*

Avand in vedere :

- H.C.L. 202/30.06.2025
- cererea nr. 20775/08.07.2025 depusa de Consal Trade S.R.L.
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. la 1594/11.06.2025 la BNPA Mariana Iosif si Gabriel Patrascu
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. la 1593//11.06.2025 la BNPA Mariana Iosif si Gabriel Patrascu
- nr. crt. 4837 din HCL 38/2020 completata prin H.C.L. 166/31.07.2023
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI in dosarul 140794/12.06.2025 pentru imobilul teren proprietatea orasului identificat cu I.E. 105721 din care rezulta ca proprietarul constructiilor existente pe teren are un drept de folosinta asupra terenului
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI in dosarul 140794/12.06.2025 pentru imobilul cu I.E. 105721-C1
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI in dosarul 140794/12.06.2025 pentru imobilul cu I.E. 105721-C2
- declaratia autentificata cu nr. 2176/04.08.2025 la BNPA Mariana Iosif si Gabriel Patrascu
- HCL ___/2025 privind actualizarea pozitiei nr. crt. 4837 din anexa 1 la HCL 38/2020

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind modificarea H.C.L. 202/30.06.2025

PRIMAR,

Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind modificarea H.C.L. 202/30.06.2025

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- H.C.L. 202/30.06.2025
- cererea nr. 20775/08.07.2025 depusa de Consal Trade S.R.L.
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. la 1594/11.06.2025 la BNPA Mariana Iosif si Gabriel Patrascu
- contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. la 1593//11.06.2025 la BNPA Mariana Iosif si Gabriel Patrascu
- nr. crt. 4837 din HCL 38/2020 completata prin H.C.L. 166/31.07.2023
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI in dosarul 140794/12.06.2025 pentru imobilul teren proprietatea orasului identificat cu I.E. 105721 din care rezulta ca proprietarul constructiilor existente pe teren are un drept de folosinta asupra terenului
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI in dosarul 140794/12.06.2025 pentru imobilul cu I.E. 105721-C1
- extras de carte funciara pentru informare emis de OCPI in dosarul 140794/12.06.2025 pentru imobilul cu I.E. 105721-C2
- declaratia autentificata cu nr. 2176/04.08.2025 la BNPA Mariana Iosif si Gabriel Patrascu
- HCL ___/2025 privind actualizarea pozitiei nr. crt. 4837 din anexa 1 la HCL 38/2020

Din punct de vedere tehnic raportul S.A.D.P.P. este favorabil.

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

Sef Serviciu
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
08.2025



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 202 din 30.06.2025

privind aprobarea Raportului de evaluare ce stabilește valoarea redevenței și a constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață totală de 4.418 mp situat în Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Faleza, nr. 6 și nr. 10E

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 Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- 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, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- 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. 121/30.04.2025 privind aprobarea oportunității constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 4.418 mp, situat în Orasul Eforie, loc. Eforie Sud, str. Faleza, nr. 6 identificat conform Plan de situație întocmit de SPFA Bordea Ștefan în iulie 2024, proprietate privată în favoarea S.C. THR Marea Neagra SA,
- Raportul de evaluare întocmit de SC GECO MEC 2003 SRL, înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 18874/20.06.2025 (nr. crt. 6),
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 euro/mp
- Documentația cadastrală a imobilului cu IE 105721 și a imobilului cu IE 108134;
- H.C.L. nr. 38/2020 Anexa 1, completată prin H.C.L. nr. 166/31.07.2023, privind actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Eforie, nr. de inventar 4837;

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 18874/20.06.2025 (nr. crt. 6) ce stabilește valoarea redevenței de 7,88 euro/mp/an pentru terenul în suprafață totală de 4.418 mp, situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleza, nr. 6 și nr. 10E, identificat cu IE 105721 și IE 108134.

Art. 2. Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO MEC 2003 S.R.L., înregistrat cu Procesul verbal de predare-primire nr. 18874/20.06.2025 (nr. crt. 6) ce stabilește valoarea redevenței face parte integrantă din prezenta hotărâre conform *Anexei*.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. 3. Se aproba constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului in suprafata totala de 4.418 mp, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleza, nr. 6 si nr. 10E, identificat cu IE 105721 si IE 108134, proprietate privata a Orasului Eforie, in favoarea S.C. THR Marea Neagra S.A.

Art. 4. Se aproba contravaloarea folosintei de 7,88 euro/mp/an.

Art. 5. Durata superficiei este de 5 ani. La implinirea termenului, dreptul de superficie se poate 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. THR Marea Neagra S.A. este proprietara constructiilor de pe terenul in suprafata totala de 4.418 mp, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Faleza, nr. 6 si nr. 10E, identificat cu IE 105721 si IE 108134. Dovada dreptului de proprietate se va face cu certificat de atestare fiscala si copie legalizata dupa titlul de proprietate asupra constructiilor sau declaratie notariala ca S.C. THR Marea Neagra S.A. este proprietara constructiilor.

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

- in situatia in care titularul dreptului de superficie solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii;
- titularul dreptului de superficie nu poate extinde pe orizontala sau verticala constructiile.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL VICTOR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ 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 Sud, Str. Faleză, nr. 6 și nr. 10E, jud. Constanța, identificat cu I.E. 105721 și I.E. 108134, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața totală de 4.418 mp (4221 mp cf mas + 197 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 oferte analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații la piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda comparației directe sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, valoarea echitabilă în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața totală de 4.418 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Faleză, nr. 6 și nr. 10E, jud. Constanța, identificat cu I.E. 105721 și I.E. 108134, CP 905360, este:

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)

Valoarea redevenței (asimilată cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)	
Valoare redevență	7,88 Euro/m ² /an 39,20 Ron/m ² /an
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 21.05.2025 - 5,0848 Ron/Euro	
Valorile nu includ TVA	

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





S.C. CONSAL TRADE S.R.L.

Sediu: Str. Vasile Alecsandri Nr.11, Giurgiu – Romania
TEL/FAX 0246215123

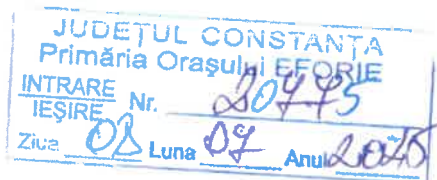
Punct de lucru: Incinta Port Constanta Poarta 2
Camin Corp C et I

TEL: 0241588482 Fax 0241589520

Email: office@consaltrade.ro, office1@consaltrade.ro

Reg.comertului : J2015000566526 , CIF: RO6857947

Cont RO58 BACX 0000 0030 1917 5004, UNICREDIT BANK



Nr. 3959 /07.07.2025

Catre

PRIMARIA EFORIE

-In atentia Domnului Primar al Orasului Eforie-

Referitor: solicitare incheiere contract de superficie teren aferent imobilului "HOTEL CAPITOL" situat in Eforie Sud

Societatea comerciala CONSAL TRADE S.R.L. cu sediul social in Giurgiu, Str. Vasile Alecsandri, jud. Giurgiu, C.U.I. RO 6857947, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J13/566/2015, in calitate de proprietar al imobilului "HOTEL CAPITOL" situat in localitatea Eforie Sud, oras Eforie, str.Faleza nr.6, jud Constanta, conform Contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr.1594/11.06.2025 de notar public Iosif Mariana, imobil-cladiri inscrise in Cartea Funciara nr.105721-C1 si nr.105721-C2 a localitatii Eforie respectuos, va rugam sa aprobatii incheierea contractului de superficie asupra terenului aferent complexului hotelier, proprietatea Orasului Eforie, in scris in Cartea Funciara nt.105721 a localitatii Eforie, teren in suprafata de 4.255 mp din acte si 4.221 din masuratori.

Atasam prezentei solicitari:

- Act proprietate- Contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr.1594/11.06.2025;
- Plan de amplasament;
- Incheiere de intabulare nr.140794/2025;
- Extrase de Carte Funciara



S.C. CONSAL TRADE S.R.L.

Sediu: Str. Vasile Alecsandri Nr.11, Giurgiu – Romania
TEL/FAX 0246215123

Punct de lucru: Incinta Port Constanta Poarta 2

Camin Corp C et 1

TEL: 0241588482 Fax 0241589520

Email: office@consaltrade.ro, office1@consaltrade.ro

Reg.comertului : J2015000566526 , CIF: RO6857947

Cont RO58 BACX 0000 0030 1917 5004, UNICREDIT BANK



-Certificat Constatator CONSAL TRADE S.R.L.

-Certificat de inregistrare CONSAL TRADE S.R.L.

Va multumim.

Toate cele bune,



Administrator,

Marcela MOHANU



DUPLICAT



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

1. Părțile contractului:

1.1. Vânzătoarea

(1) Subscrisa societate **F.B.Y.IMPEX SRL**, societate de naționalitate română, cu sediul social în Municipiul București, str.Năsăud nr.97, corp 3, spațiul 3.58, etaj 1, sector 5, având număr de ordine în Registrul Comerțului J40/11248/1995, având CUI 9854511, reprezentată de asociat **POPESCU GHEORGHE**, cetățean român, cu domiciliul în Municipiul București, Int.General Grigore Cantilli nr.5, sector 1, posesor al C.I. seria VP, nr. 000819/27.08.2015 eliberată de D.E.P.A.B.D. București, cod numeric personal 1600819182794, în baza Hotărârii AGA nr.153/02.06.2025 și a procurii autentificate sub nr.3002/11.06.2025 de notar public Părău Claudia Rădița din cadrul Societății Profesionale Notariale – Ionașcu Titu, Aldoiu Mariana Mirela, Părău Claudia Rădița, Părău Andrei, din Târgu-Jiu, în calitate de societate vânzătoare, denumită în continuare **VÂNZĂTOARE** și

1.2. Cumpărătoarea

(1) Subscrisa societate **CONSAL TRADE SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Giurgiu, str.Vasile Alecsandri nr.11, parter, jud.Giurgiu, având nr. de ordine în Registrul Comerțului J2015000566526, Cod Unic de Înregistrare 6857947, prin administrator **CHICHEANU CONSTANTIN**, cetățean român, domiciliat în Municipiul Constanța, str.Pescăruș nr.61, jud.Constanța, posesor al C.I. seria KZ nr.935858/25.01.2024 eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 1590309131247, în baza Deciziei Asociatului Unic din data de 11.06.2025, în calitate de societate cumpărătoare, denumită în continuare **CUMPĂRĂTOARE**,

în temeiul art. 1650 Cod Civil

A INTERVENIT PREZENTUL CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE,
ÎN URMĂTOARELE CONDIȚII:

2. Obiectul contractului

2.1. Descrierea imobilului

Obiectul contractului, denumit în continuare și "Imobilul" îl constituie:

IMOBILUL HOTEL CAPITOL situat în localitatea Eforie Sud, oraș Eforie, str.Faleza nr.6, jud.Constanța, compus din:

- construcția Hotel Capitol, cu regim de înălțime P+4E + Recepție parter, cu suprafața construită la sol de 1.017 mp, înregistrată cu număr cadastral 105721-C1(nr.cadastral vehi 123-C1) și intabulată în CF nr.105721-C1(nr.CF vechi 141) a localității Eforie, conform încheierii nr.134499/04.06.2025;
- Construcția Restaurant Capitol+corp de legătură parter, cu suprafața construită la sol și suprafața de 588 mp, înregistrată cu număr cadastral 105721-C2(nr.cadastral vehi 123-C2) și intabulată în CF nr.105721-C2(nr.CF vechi 141) a localității Eforie, conform încheierii nr.134499/04.06.2025;
- Construcție anexă parter (extratabulară – fără acte)cu suprafața construită la sol și suprafața desfășurată de 7 mp – număr cadastral 105721-C3;
- Construcție anexă parter (extratabulară – fără acte) cu suprafața construită la sol și suprafața desfășurată de 36 mp – număr cadastral 105721-C4;
- Construcție anexă parter (extratabulară – fără acte) cu suprafața construită la sol și suprafața desfășurată de 53mp – număr cadastral 105721-C5;
- Construcție anexă parter (extratabulară – fără acte) cu suprafața construită la sol și suprafața desfășurată de 58 mp – număr cadastral 105721-C6;

Odată cu înstrăinarea construcțiilor mai sus descrise se transmite și dreptul de folosință asupra terenului aferent acestora, din terenul în suprafață totală de 4.255 mp, conform acte și 4.221 mp, conform măsurători, proprietatea Orașului Eforie, înregistrat cu număr cadastral 105721(nr.cadastral vechi 123) și intabulat în CF nr.105721(nr.CF vechi 26 SP) a localității Eforie, conform încheierii nr.134499/04.06.2025.

CUMPĂRĂTOAREA va face demersurile necesare la Primăria orașului Eforie în vederea reglementării situației juridice privind terenul aferent construcțiilor în suprafață totală de 4.255 mp, conform acte și 4.221 mp, conform măsurători, înregistrat cu număr cadastral 105721(nr.cadastral vechi 123) și intabulat în CF nr.105721(nr.CF vechi 26 SP) a localității Eforie.

2.2. Informații cadastrale

(1) **IMOBILUL** este identificat astfel:

- Construcția C1 este înregistrată cu număr cadastral 105721-C1(nr.cadastral vehi 123-C1) și intabulată în CF nr.105721-C1(nr.CF vechi 141) a localității Eforie;
- Construcția C2 este înregistrată cu număr cadastral 105721-C2(nr.cadastral vehi 123-C2) și intabulată în CF nr.105721-C2(nr.CF vechi 141) a localității Eforie;
- Terenul este înregistrat cu număr cadastral 105721(nr.cadastral vechi 123) și intabulat în CF nr.105721(nr.CF vechi 26 SP) a localității Eforie.

2.3. Modul de dobândire

(1) Subscrisa Vanzătoare, prin reprezentant, declar că am dobândit imobilul prin cumpărare de la societatea TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ SA(THR Marea Neagră S.A.), în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1593/11.06.2025 la Societatea Profesională Notarială – Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel, din Constanța. Anterior societatea TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ SA(THR Marea Neagră S.A.) a dobândit imobilul urmare fuziunii prin absorbție cu societatea CARMEN SILVA S.A., conform încheierii nr.23109/03.06.2004 emisă de O.R.C. Constanța și a încheierii nr.10687/24.01.2005 emisă de O.R.C. Constanța. Imobilele au fost în patrimoniul societății CARMEN SILVA SA, în baza ordinului nr.154/26.04.1991 emis de Ministerul Comerțului și Turismului și au fost evidențiate în situația mijloacelor fixe transmise către S.C.«CARMEN SILVA»S.A.

2.4. Situația juridică și faptică a imobilului

(1) Subscrisa Vanzătoare, prin reprezentant, declar că:

- imobilul ce face obiectul prezentului act s-a aflat de la data dobândirii și până în prezent în mod legal, în întregime, liber și continuu în proprietatea și posesia subscrisei având dreptul de a dispune liber și neîngrădit de acesta, nefiind înstrăinat sau promis spre înstrăinare, schimb, partaj sau donație vreunei alte persoane fizice și/sau juridice, din țară sau străinătate, asupra acestuia nu există vreun drept reținut, folosință, închiriere, uz, uzufruct sau vreun drept de creanță ce ar aparține vreunei persoane fizice și/sau juridice;
- Imobilul nu face în prezent obiectul niciunor litigii, arbitraj sau proceduri administrative al căror rezultat ar putea afecta dreptul de proprietate asupra acestuia, nu s-a pronunțat o hotărâre judecătorească privind revendicarea, acțiunea posesorie sau anularea titlului privind acest imobil, nu este revendicat și nu există litigii corespunzătoare Legii nr. 10/2001, nu a fost instituită nicio procedură asiguratorie sau de executare silită a acestuia;
- Imobilul, nu a fost scos din circuitul civil, nu a fost înstrăinat, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, nu am renunțat la dreptul de proprietate asupra imobilului, nu am încheiat pacte de opțiune sau promisiuni unilaterale, respectiv bilaterale de vânzare-cumpărare cu alte persoane fizice sau juridice, nu constituie aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu este sechestrat, nu este afectat de servituți, clauze de uzufruct viager, interdicții de înstrăinare sau grevare, privilegii, drepturi, sau urmăriri de orice natură, astfel, după cum rezultă și

din Extrasele de carte funciară pentru autentificare nr.135538/04.06.2025 și nr.135538/04.06.2025 eliberate de O.C.P.I. Constanța;

- imobilul descris mai sus nu face obiectul unui contract de locațiune, de închiriere, de comodat sau alte contracte similare și nici nu a fost aportat la capitalul social al vreunei societăți comerciale;
- am adus la cunoștința cumpărătoarei regimul juridic, economic și tehnic prezent al imobilului, astfel cum rezultă din actele de proprietate, documente pe care le-am predat acestora;
- imobilul nu face obiectul niciunei limitări a dreptului de proprietate, așa cum sunt prevăzute în art. 602-630 Cod Civil;
- dreptul de proprietate nu este afectat de nicio clauză de inalienabilitate convențională prevăzută de art. 627 Cod Civil sau de un drept de preempțiune convențional sau legal ce se exercită potrivit art. 1730 și urm. Cod Civil;
- au fost achitate la zi toate taxele, impozitele, sumele datorate autorităților statului, furnizorilor de utilități (energie electrică, apă, etc.), sau oricăror terțe persoane în considerarea imobilului, care pot rezulta din contractele cu terții sau din altă parte, iar în situația în care se dovedește că au existat restanțe către furnizorii de utilități anterioare semnării și autentificării prezentului Contract, Vanzătoarea se obliga să achite costurile aferente acestor utilități.

3. Pretul vânzării și modalitatea de plată

3.1. Cuantumul prețului

- (1) Prețul total convenit al acestei vânzări este **1.800.000 EURO** (unmillionopt sute mileuro), fără TVA, echivalent a 9.065.880 lei (nouămilioaneșazecișicincimiiopsute optzecilei) calculat la cursul BNR de 5,0366 lei/1EURO de azi data autentificării prezentului act.
- (2) Noi, partile contractante, declarăm că prezenta tranzacție reprezintă operațiune pentru care se aplică "taxarea inversă" în conformitate cu prevederile art. 331, alin. 2, lit.g) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal precum și în conformitate cu art. 109 din Normele de punere în aplicare, în temeiul cărora în categoria operațiunilor pentru care se aplică taxarea inversă se încadrează și livrarea construcțiilor, astfel cum sunt definite la art. 292, alin. (2), lit. f) pct. 2, părțile de construcție și terenurile de orice fel, pentru a căror livrare se aplică regimul de taxare prin efectul legii sau prin opțiune.
- (3) Noi părțile, declarăm că prețul astfel convenit este sincer (real) și serios și că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art.1660 din Codul civil privind condiția seriozității prețului, precum și dispozițiile art.1665 din Codul Civil privind prețul fictiv și prețul derizoriu.
- (4) Noi, părțile, declarăm că avem cunoștință despre dispozițiile art.9 lit. a din Legea nr.241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale, potrivit cărora constituie infracțiune fapta de a ascundere a bunului ori a sursei impozabile sau taxabile, în scopul sustragerii de la îndeplinirea obligațiilor fiscale, prin nedeclararea prețului real al tranzacției.
- (5) Cumpărătoarea, prin reprezentat, declară că este deținătoarea legală a fondurilor pe care le utilizează pentru plata Prețului Imobilului și aceste fonduri nu provin din activități ilicite prevăzute de Legea nr. 129/2019 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, cu modificările și completările ulterioare sau din alte activități interzise de legile române.
- (6) Cumpărătoarea, prin reprezentat, declară că deține finanțarea necesară achiziției Imobilului și nu înregistrează datoriile scadente și neachitate, față de terțe părți, persoane fizice sau juridice, care să împiedice cumpărarea acestuia.

3.2. Modalitatea de plată a prețului

- 3.3. Noi, părțile, declarăm că prețul total al acestei vânzări în sumă de **1.800.000 EURO** (unmilionoptsutemii euro), fără TVA, echivalent a 9.065.880 lei (nouămilioaneșazeciși cincimii opt sute optzeci lei) calculat la cursul BNR de 5,0366 lei/1 EURO de azi data autentificării prezentului act, potrivit facturii seria FBY nr.153/11.06.2025, achitat integral de către CUMPĂRĂTOARE, prin virament bancar în contul VÂNZĂTOAREI nr.RO45 RNCB 0077 0502 2955 0001 deschis la BANCA COMERCIALA S.A., anterior autentificării prezentului contract.

3.4. Data plății și dovada plății

- (1) Noi, părțile, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art.1497 Cod civil, potrivit cărora în cazul plății efectuate prin virament bancar, **data plății** este aceea la care contul vânzătoarei a fost alimentat cu suma de bani care a făcut obiectul plății.
- (2) Subscrisa Vânzătoare, prin reprezentant, declar că data plății se consideră respectată dacă cumpărătoarea efectuează și procesează ordinul de plată azi data încheierii contractului, cu respectarea, dacă va fi necesar, a unui termen de maxim 24 ore pentru realizarea efectivă a operațiunii de virament de către banca plătitoare și creditarea conturilor bancare ale vânzătoarei.
- (3) Noi, părțile, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință următoarele dispoziții legale privind **dovada plății**, în cazul plății făcute prin virament bancar (art.1504 Cod civil): (1) ordinul de plată semnat de cumpărătoare și vizat de banca plătitoare prezumă efectuarea plății, până la proba contrară; (2) cumpărătorii au oricând dreptul să solicite băncii la care vânzătoarea are deschis contul bancar o confirmare, în scris, a efectuării plății prin virament, iar această confirmare face dovada plății.
- (4) Subscrisa Vânzătoare, prin reprezentant, declară pe proprie răspundere și consimte în conformitate cu dispozițiile *Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului, privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date*, precum și în considerarea art.1504 alin.2 Cod civil, ca instituțiile bancare să elibereze, la cererea cumpărătoarei, orice înscris care să conțină datele personale, prin care să se facă dovada efectuării plăților de către cumpărătoare, în temeiul dispozițiilor contractuale.
- (5) Noi, părțile convenim că, în ziua primirii prețului și diferenței de preț, Vânzătoarea are obligația să pună la dispoziția Cumpărătoarei, oricare dintre următoarele înscrisuri, care constituie dovada plății prețului, la alegerea lor:
 - a) extras de cont din care rezultă creditarea contului bancar al vânzătoarei cu suma reprezentând prețul;
 - b) declarație autentică prin care confirmă primirea prețului.

3.5. Dobânzi asupra prețului

- (1) Noi, părțile, convenim că, prin derogare de la dispozițiile art.1721 Cod civil, cumpărătorii nu datorează dobânzi asupra prețului numai dacă plătesc prețul la scadență fiind de drept în întârziere.

3.6. Titlu executoriu

- (1) Pentru plata prețului și a dobânzilor, prezentul contract constituie **titlu executoriu**, potrivit art.101 din Legea nr.36/1995.

4. Transferul dreptului de proprietate și predarea imobilului

4.1. Transferul dreptului de proprietate

- (1) Noi, părțile, declarăm că transferul dreptului de proprietate de la vânzătoare la cumpărătoare a avut loc azi, data încheierii contractului.

4.2. Predarea imobilului

- (1) Obligația de a preda bunul se întinde și la accesoriile sale, precum și la tot ce este destinat folosinței sale perpetue. Vânzătoarea este, de asemenea, obligată să predea titlurile și documentele privitoare la proprietatea sau folosința bunului (art.1686 Cod civil). Predarea imobilului se face prin punerea acestuia la dispoziția cumpărătoarei, liber de orice bunuri ale vânzătoarei (art.1687 Cod civil).
- (2) Noi, părțile, declarăm că **predarea imobilului de la vânzătoare la cumpărătoare a avut loc azi, data încheierii contractului**. Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant, declar că am inspectat personal, în prealabil, imobilul și acesta nu are vicii aparente.

5. Garanția pentru evicțiune și pentru vicii ascunse

5.1. Garanția pentru evicțiune

- (1) Garanția pentru evicțiune reprezintă obligația legală a vânzătoarei de a garanta pe cumpărătoare împotriva oricăror tulburări (de fapt și de drept, după caz), care ar proveni, fie din partea sa, fie din partea unui terț (în acest caz, având o cauză anterioară încheierii contractului de vânzare-cumpărare), precum și de sarcinile (inclusiv litigiile judecătorești cu privire la imobil), care nu au fost declarate la încheierea contractului. Vânzătoarea este obligată să garanteze contra evicțiunii față de orice dobânditor subsecvent al bunului, fără a deosebi după cum dobândirea este cu titlu oneros ori cu titlu gratuit.
- (2) *Subsemnata Vânzătoare, prin reprezentant, declar și înțeleg să garantez Cumpărătoarea pentru evicțiune în condițiile prezentului Contract exclusiv în temeiul art. 1.699 din Codul Civil, respectiv pentru evicțiunea rezultată din faptul personal al Vânzătoarei și/sau cea rezultată din cauze cunoscute la momentul vânzării și care nu au fost aduse la cunoștința Cumpărătoarei, răspunderea Vânzătoarei putând fi angajată numai în limitele Prețului plătit de către Cumpărătoare în temeiul prezentului Contract.*
- (3) *Pentru evitarea oricăror interpretări, Cumpărătoarea înțelege că în caz de evicțiune, Vânzătoarea este exonerată de plata sumelor menționate de art. 1.701 alin. 3, art. 1.702 alin. 1 lit a) – d), art. 1.702 alin. 2 și art. 1.702 alin. 3 Cod Civil, prezenta clauză de limitare a răspunderii Vânzătoarei pentru evicțiune fiind o clauză neuzuală, în sensul art. 1.203 din Codul Civil, pe care Cumpărătoarea, declară că o înțelege și acceptă în mod expres.*
- (4) Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant, declar că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art.1705 Cod civil, privind obligația de a chema în garanție pe vânzătoare în cazurile prevăzute, precum și efectele nechemării acesteia în garanție.

5.2. Garanția pentru vicii ascunse

- (1) Vânzătoarea, prin reprezentant, garantează cumpărătoarea contra oricăror vicii ascunse care fac bunul vândut impropriu întrebuințării la care este destinat sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătoarea nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic. Este ascuns acel viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit, fără asistență de specialitate, de către un cumpărător prudent și diligent. Garanția este datorată dacă viciul sau cauza lui exista la data predării bunului. Vânzătoarea nu datorează garanție contra viciilor pe care cumpărătoarea le cunoștea la încheierea contractului. (art.1707 Cod civil).
- (2) Cumpărătoarea care a descoperit viciile ascunse ale lucrului este obligată să le aducă la cunoștința vânzătoarei într-un termen rezonabil, stabilit potrivit cu împrejurările, sub sancțiunea decăderii din dreptul de a cere măsura prevăzută la art. 1.710 alin. (1) lit. d) Cod civil (rezoluțiunea vânzării).

- (3) În temeiul obligației vânzătoarei de garanție contra viciilor, cumpărătoarea poate obține, după caz (art.1710 Cod civil):
- a) înlăturarea viciilor de către vânzătoare sau pe cheltuiala acesteia;
 - b) înlocuirea bunului vândut cu un bun de același fel, însă lipsit de vicii;
 - c) reducerea corespunzătoare a prețului;
 - d) rezoluțiunea vânzării.
- (4) În situația în care la data încheierii contractului vânzătoarea cunoștea viciile bunului vândut, pe lângă una dintre măsurile prevăzute la art. 1.710, aceasta este obligată la plata de daune-interese, pentru repararea întregului prejudiciu cauzat, dacă este cazul (art.1712 Cod civil).
- (5) Dispozițiile privitoare la garanția contra viciilor ascunse se aplică și atunci când bunul vândut nu corespunde calităților convenite de către părți (art.1714 Cod civil).

6. Declarații și obligații ale vânzătoarei

6.1. Impozitul și plata utilităților

- (1) Subscrisa Vânzătoare, prin reprezentant, declar pe proprie răspundere că nu am datorii neachitate către bugetul local, indiferent de denumirea și sursa acestora, iar imobilul este înscris la rolul fiscal și are impozitele achitate integral, așa cum rezultă din **Certificatul de atestare fiscală nr.17394/11.06.2025 eliberat de Primăria orașului Eforie.**
- (2) Subscrisa Vânzătoare, prin reprezentant, mă oblig ca în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract să întreprind demersurile legale de radiere a proprietății de pe rol fiscal.

6.2. Alte declarații

- (1) Subscrisa vânzătoare prin reprezentant, declar pe proprie răspundere, că societatea:
- transmite prin prezentul act proprietatea imobilului;
 - predă imobilul, astăzi data semnării prezentului act;
 - este o persoană juridică de naționalitate română, legal constituită, în activitate în conformitate cu legile în vigoare, deține deplina capacitate legală de a intra în raporturi juridice care izvorăsc din prezentul contract și nu există nici un impediment legal sau de orice altă natură ce ar putea afecta drepturile și obligațiile ce îi revin potrivit acestuia, iar persoana care semnează prezentul Contract de vânzare are deplina capacitate și autoritate să o reprezinte în mod legal și valabil;
 - nu se află în procedură de insolvență sau faliment, nu se află în fuziune sau divizare, proces de dizolvare sau lichidare (conform legislației în vigoare), reorganizare judiciară sau faliment (conform legislației în vigoare), astfel putând dispune de Imobil, că la data încheierii prezentului act, nu se află nici în iminența procedurii insolvenței, după cum declară pe proprie răspundere că nu se află sub incidența vreunei dispoziții legale care ar putea afecta drepturile și obligațiile asumate potrivit prezentului act și este înființată și își desfășoară activitatea în conformitate cu legile în vigoare și are capacitatea juridică deplină de a se obliga prin prezentul contract;
 - nu s-a înaintat nicio cerere, nu s-a adoptat nicio hotărâre și nu s-a declanșat nicio procedură de insolvență, faliment sau reorganizare judiciară, nu s-a emis nicio notificare prin care să fie convocată o adunare generală cu scopul adoptării unei astfel de hotărâri sau unei hotărâri privind schimbarea sau încetarea activității societății vânzătoare sau a unei părți importante a acesteia, iar societatea vânzătoare nu este pe punctul de a lua o astfel de decizie;
 - societatea nu este insolvabilă, este capabilă de a plăti datoriile la scadență, nu a început rescadențarea vreunei datorii și nici nu sunt negocieri cu creditorii în acest sens, astfel că încheierea prezentului contract nu se face în dauna creditorilor, nu s-a emis nicio notificare prin care să fie adoptată o hotărâre pentru declanșarea procedurii de insolvență, faliment sau reorganizare juridică sau pentru schimbarea sau încetarea activității societății sau a unei părți importante a acestora, că nu

există proceduri judiciare, extrajudiciare sau administrative, inclusiv nu s-au înființat popri împotriva societății sau a proprietății acesteia și după cunoștința subscrisei nu sunt amenințată cu începerea unor astfel de proceduri care ar fi de natură a influența negativ în mod semnificativ afacerile mele, situația financiară sau juridică a societății;

- semnarea prezentului act nu încalcă sau nu intră în conflict cu dispozițiile legale sau statutare sau cu obligații asumate de societate prin acte încheiate cu terții;
- am remis reprezentantului Cumpărătoarei, actele de proprietate în copie și/sau original, garantând cu această ocazie pe Cumpărătoare cu privire la legalitatea actelor de proprietate transmise.

7. Declarații și obligații ale cumpărătoarei

7.1. Subscrisea, **CUMPĂRĂTOARE**, prin reprezentant, declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, următoarele:

- (1) Societatea este înființată și își desfășoară activitatea în conformitate cu legile în vigoare având capacitatea juridică deplină de a se obliga prin prezentul act și că nu și-a schimbat structura actionariatului și actionarii față de actele prezentate notarului public. Au fost obținute toate aprobările necesare perfectării valabile a prezentului înscris, iar persoana care semnează contractul de vânzare are deplină capacitate și autoritate să reprezinte societatea în mod legal și valabil;
- (2) Nu se află în procedură de insolvență sau faliment, nu se află în fuziune sau divizare, proces de dizolvare sau lichidare (conform legislației în vigoare), reorganizare judiciară sau faliment (conform legislației în vigoare), la data încheierii prezentului act, nu se afla nici în iminența procedurii insolvenței, după cum declară pe proprie răspundere că nu se află sub incidența vreunei dispoziții legale care ar putea afecta drepturile și obligațiile asumate potrivit prezentului act și este înființată și își desfășoară activitatea în conformitate cu legile în vigoare și are capacitatea juridică deplină de a se obliga prin prezentul contract;
- (3) Nu s-a înaintat nicio cerere, nu s-a adoptat nicio hotărâre și nu s-a declanșat nicio procedură de insolvență, faliment sau reorganizare judiciară, nu s-a emis nicio notificare prin care să fie convocată o adunare generală cu scopul adoptării unei astfel de hotărâri sau unei hotărâri privind schimbarea sau încetarea activității societății cumpărătoare sau a unei părți importante a acesteia, iar societatea cumpărătoare nu este pe punctul de a lua o astfel de decizie;
- (4) Societatea nu este insolubilă, este capabilă de a plăti datoriile la scadență și nici nu sunt negocieri cu creditorii în acest sens, astfel că încheierea prezentului contract nu se face în dauna creditorilor, nu s-a emis nicio notificare prin care să fie convocată Adunarea Generală cu scopul adoptării unei hotărâri pentru declanșarea procedurii de insolvență, faliment sau reorganizare juridică sau pentru schimbarea sau încetarea activității societății sau a unei părți importante a acestora, că nu există proceduri judiciare, extrajudiciare sau administrative, inclusiv nu s-au înființat popri împotriva societății sau a proprietății acesteia și după cunoștința subscrisei nu sunt amenințată cu începerea unor astfel de proceduri care ar fi de natură a influența negativ în mod semnificativ afacerile mele, situația financiară sau juridică a societății;
- (5) Semnarea prezentului act nu încalcă sau nu intră în conflict cu dispozițiile legale sau statutare sau cu obligații asumate de societate prin acte încheiate cu terții;
- (6) Subsemnatul **CHICHEANU CONSTANTIN**, în calitate de reprezentant al cumpărătoarei, declar că am capacitatea și calitatea de a încheia cu deplină autoritate prezentul înscris care nu încalcă nicio prevedere legală, inclusiv statutară și niciun drept sau interes al altei persoane fizice sau juridice/profesionist, având calitatea actuală și capacitatea de a semna prezentul contract și că societatea **CONSAL TRADE SRL**, are ea însăși calitatea și capacitatea de a semna prezentul înscris drept pentru care îmi asum pe deplin și exclusiv răspunderea în acest sens;

- (7) Subscrisa, **CONSAL TRADE SRL**, legal reprezentată, în calitate de cumpărătoare, declar că am luat la cunoștință de amplasamentul și compunerea imobilului pe care l-am vizionat, acesta corespunde întru totul descrierii din planul de amplasament și delimitare și din planul releveu, precum și descrierea acestuia corespunde întocmai realității și sunt de acord să îl cumpăr la prețul și în condițiile din prezentul act;
- (8) Subscrisa, **CONSAL TRADE SRL**, legal reprezentată, în calitate de cumpărătoare, declar că sunt de acord ca împreună cu dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus să preiau și, toate drepturile și obligațiile ce decurg din orice certificat de urbanism, autorizații de construire, procese verbale de recepție parțială și finală, certificate de atestare a edificării construcției, precum și documentația aferentă reprezentând proiectul pentru executarea lucrării de construcție, documentația tehnică – piese scrise și piese desenate împreună cu toate anexele, proiectele, avizele, acordurile, documentațiile, etc., care au stat la baza eliberării autorizațiilor/proceselor verbale care fac parte din aceasta, documente deja obținute sau aflate în curs de emitere;
- (9) Subscrisa, **CONSAL TRADE SRL** legal reprezentată, în calitate de cumpărătoare, declar că încheie prezentul contract fără a fi influențată sau constrânsă de cineva sau în stare de necesitate în sensul art. 1.218 Cod civil, apreciind că reprezintă voința reală și că există o echivalență între prestațiile reciproce;
- (10) Eu, reprezentantul cumpărătoarei, declar pe proprie răspundere că am luat la cunoștință de situația cadastrală, juridică și tehnică a Imobilului, inclusiv de Litigii și de Cereri și Potențiale Litigii cu privire la acesta, nu am identificat niciun impediment cu privire la transferul dreptului de proprietate asupra Imobilului, înțeleg să cumpăr de la Vândătoare, Imobilul descris mai sus, cu Prețul și în condițiile prevăzute în prezentul înscris, cu care mă declar expres de acord, am cunoștință de și găsesc ca fiind corespunzătoare informațiile furnizate în istoricul proprietății, așa cum au fost prezentate de Vândătoare în cuprinsul prezentului Contract, precum și de toate documentele care atestă istoricul dreptului de proprietate asupra Imobilului ce mi-au fost comunicate de către Vândătoare, au luat la cunoștință și găsesc satisfăcătoare situația juridică, tehnică și de fapt a Imobilului ce face obiectul prezentului Contract de vânzare, ca fiind cea arătată mai sus de Vândătoare;
- (11) Eu, reprezentantul cumpărătoarei, declar că am luat la cunoștință de faptul că Imobilul este liber de orice sarcini, după cum rezultă și din Extrasele de carte funciară pentru autentificare nr.135538/04.06.2025 și nr.135538/04.06.202: eliberate de O.C.P.I. Constanța și înțeleg să dobândesc dreptul de proprietate asupra Imobilului în aceste condiții și pe riscul meu, renunțând la orice pretenții prezentă sau viitoare față de Vândătoare, exonerând-o pe aceasta de orice răspundere și fiind de acord să preia și să apere Vândătoreea împotriva oricărei pretenții prezente sau viitoare, acțiuni, demersuri derivând din sau aflate în legătură cu aspectele prezentate în cadrul prezentei clauze, prezenta clauză fiind o clauză neuzuală în accepțiunea prevederilor art. 1.203 din Codul Civil pe care părțile au negociat-o și o acceptă.

7.2. Obligația de declarare la organul fiscal a dobândirii imobilului

- (1) Cumpărătoarea are obligația prevăzută de Codul fiscal, de a depune, în termen de 30 zile, o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale, în raza căreia este situat imobilul.

8. Declarații comune ale părților

8.1. Obligația de colaborare

- (1) Noi, părțile, ne obligăm să colaborăm cu bună-credință pentru executarea prezentu contract.

- (2) În cazul descoperirii unor erori materiale (de ex. nume greșite, adrese greșite, numere cont bancar greșite), declarăm că acestea nu vor constitui un impediment pentru a ne executa obligațiile și nu vom refuza executarea obligațiilor, în măsura în care eroarea materială poate fi îndreptată prin înregistrări corecte aflate la documentația contractului. De asemenea, dacă va fi cazul, vom colabora cu bună-credință pentru emiterea unei încheieri de rectificare, în condițiile legii, fără condiționări și fără a cauza întârzieri nejustificate.
- (3) *Subscrisa cumpărătoare prin reprezentant, declar că am fost informată de către notarul public de dispozițiile art.18, alin 1, 2 și 3 din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, cunosc obligația proprietarei de a pune la dispoziția dobânditoarei certificatul de performanță energetică a clădirii și am luat cunoștință de conținutul Certificatului energetic seria UA 1480 nr.0939/22.11.2019 emis de Ciurea Ilie.*

9. Consimțământul liber, neviciat și irevocabil al părților

- (1) Noi, părțile, declarăm că am citit actul și suntem de acord cu conținutul său ce reprezintă voința noastră neviciată.
- (2) Noi, părțile, declarăm pe proprie răspundere că nici încheierea prezentului contract, nici executarea dispozițiilor prevăzute în acesta nu conduce la încălcarea sau neîndeplinirea unor alte angajamente, acte unilaterale, ori obligații legale sau contractuale pe care ni le-am asumat sau care ne revin, sau la producerea vreunui prejudiciu în dauna unui terț sau la fraudarea drepturilor acestora.
- (3) Încheierea prezentului contract se face în temeiul declarațiilor pe proprie răspundere a părților și a situației juridice și faptice a imobilului astfel cum rezultă din înregistrările și documentele originale prezentate de părți sau obținute de notarul public.
- (4) Noi, părțile, declarăm pe proprie răspundere că suntem de acord cu prelucrarea, stocarea și transmiterea datelor noastre cu caracter personal, în conformitate cu dispozițiile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului, privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date.

10. Lucrările de publicitate imobiliară

10.1. Îndeplinirea de către notar

- (1) Lucrările de publicitate imobiliară se vor efectua de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996, modificată, astfel:
- *Înscrierea dreptului de proprietate pe numele societății CONSAL TRADE SRL, asupra IMOBILULUI descris astfel:*
 - *Construcția C1 în CF nr.105721-C1(nr.CF vechi 141) a localității Eforie;*
 - *Construcția C2 în CF nr.105721-C2(nr.CF vechi 141) a localității Eforie;*
 - *Dreptul de folosință asupra terenului în CF nr.105721(nr.CF vechi 26 SP) a localității Eforie*

10.2. Obligația cumpărătoarei

- (1) Cumpărătoarea are obligația de a se prezenta la sediul biroului notarial după împlinirea termenului legal pentru îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară, pentru a li se preda un exemplar al încheierii emise de BCPI sau pot solicita transmiterea acestuia prin mijloace electronice.

11. Cheltuieli pentru întocmirea contractului

11.1. Obligația de plată a acestora

- (1) Cheltuielile privind autentificarea prezentului contract, reprezentând impozit pe tranzacție, onorariu notarial și tarif de publicitate imobiliară, sunt suportate de părți, fiind evidențiate distinct în încheierea de autentificare.
- (2) Noi, părțile, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință faptul că onorariul notarial a fost calculat potrivit Ordinului nr.117/C din 19.01.2024 al Ministrului Justiției și cuprinde următoarele:
 - i) Evaluarea primară din punct de vedere al legalității și stabilirea situației de fapt corespunzătoare actului autentic solicitat;
 - ii) Analiza și verificarea validității titlurilor originale, care atestă drepturile părților;
 - iii) Acordarea consilierii notariale cu privire la respectarea condițiilor de fond și de formă specifice actului autentic solicitat;
 - iv) Acordarea consilierii notariale cu privire la efectele juridice specifice actului autentic solicitat și a clauzelor solicitate de părți sau propuse de notarul public raportat la intențiile declarate ale părților;
 - v) Acordarea consilierii notariale cu privire la îndeplinirea de către părți a anumitor formalități legale obligatorii înainte de încheierea raportului juridic;
 - vi) Participarea notarului public la negocierea clauzelor contractuale de către părți și îndrumarea acestora pe parcursul negocierilor în ceea ce privește legalitatea și oportunitatea clauzelor convenite;
 - vii) Primirea cererii de autentificare și îndrumarea părților în întocmirea acestora cu respectarea dispozițiilor legale, pregătirea documentației specifice actului autentic solicitat, obținerea înscrisurilor prevăzute de lege, verificarea validității și a conformității acestora;
 - viii) Redactarea proiectului sau a proiectelor succesive ale actului autentic solicitat, potrivit intențiilor declarate de parte sau de părți, a negocierii clauzelor dintre acestea și pe baza propunerilor făcute de notarul public acceptate de parte sau de părți, comunicarea și analizarea acestora împreună cu solicitanții actului autentic;
 - ix) Verificarea îndeplinirii condițiilor de fond și de formă ale actului autentic solicitat;
 - x) Verificarea calității de titular al dreptului real, a conformității situației cadastrale cu situația faptică prezentată și a sarcinilor care grevează imobilul;
 - xi) Activitatea de verificare, respectiv de înscriere, după caz, în registrele naționale notariale (RNNR, RNNRM, RNNEMSO, RNNEC), verificarea altor registre publice;
 - xii) Redactarea formei finale a actului autentic;
 - xiii) Efectuarea evaluărilor de risc a părților, verificarea beneficiarilor reali, a sursei fondurilor, a existenței sancțiunilor internaționale și întocmirea și comunicarea raportărilor în scopul prevenirii spălării banilor și finanțării terorismului, după caz;
 - xiv) Calcularea și perceperea, în numele statului, a impozitului asupra venitului realizat din transferul dreptului de proprietate prevăzut de art.111 Cod fiscal, a tarifului de publicitate imobiliară, după caz;
 - xv) Perceperea altor tarife pentru realizarea unor verificări prevăzute de lege pentru validitatea actului autentic (tarifele datorate INFONOT);
 - xvi) Luarea consimțământului părților prin semnarea exemplarului original al actului autentic de părți, de reprezentanții legali sau convenționali, de martorii asistenți, sigilarea și securizarea actului autentic, eliberarea duplicatelor solicitate și a anexelor;
 - xvii) Comunicarea actului autentic întocmit în vederea îndeplinirii formalităților de publicitate și opozabilitate prevăzute de lege, astfel: la registrul de publicitate imobiliară, la registrele naționale notariale, la alte registre publice, după caz; urmărirea modului în care se realizează formalitățile de publicitate și de opozabilitate.

- xviii) Activitatea de arhivare, opisare și conservare a actului autentic întocmit cu respectarea dispozițiilor nomenclatorului arhivistic, pe durata prevăzută de acesta;
- xix) Virarea impozitelor și a tarifelor percepute de la părți, în numele statului, operațiunile bancare aferente, suportarea comisioanelor bancare de către biroul notarial, completarea și depunerea la organul fiscal a declarațiilor fiscale prevăzute de lege;
- xx) Activitatea de comunicare a actului juridic către Institutul Național de Statistică;
- xxi) Cheltuielile de funcționare, organizare, pregătire profesională continuă, service și mentenanță a echipamentelor, pază, plata furnizorilor de echipamente și utilități.

12. Dispoziții finale

12.1. Obligația de confidențialitate a notarului

- (1) Notarul public are obligația de a păstra confidențialitatea cu privire la conținutul prezentului contract, a documentației care a stat la baza acestuia, precum și a tuturor discuțiilor și a negocierilor la care a luat parte sau de care a luat cunoștință. Notarul public nu va comunica vreunei terț nicio informație sau copie a unui înscris care constituie documentație sau anexă și nici copie a contractului.
- (2) Notarul public este degrevat de păstrarea obligației de confidențialitate numai la solicitarea expresă a organelor și autorităților Statului, făcută în condițiile legii, în interesul soluționării unei cauze civile, penale sau fiscale.

12.2. Taxele notariale

- (1) *Onorariul notarial ocazionat de redactarea, procesarea și autentificarea prezentului înscris precum și taxa de intabulare a prezentului act sunt suportate de CUMPARĂTOARE, și au fost calculate având în vedere valoarea de 1.886.720 EURO echivalent a 9.502.653,95 lei, calculat la cursul BNR de 5,0366 lei / 1 euro, de astăzi data semnării prezentului act, valoare rezultată din Studiul de piață pentru anul 2025, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea.*

12.3. Arhivarea contractului

- (1) Prezentul contract va fi arhivat și conservat de notarul public în arhiva biroului notarial, având termen de păstrare PERMANENT. Arhiva biroului notarial este arhiva Statului român. În situația încetării calității de notar public sau a transferului notarului public, arhiva notarului public va fi preluată și conservată de Camera Notarilor Publici Constanța.
- (2) Părțile pot obține, din arhivă, duplicate ale prezentului contract sau copii legalizate.

13. Autentificarea contractului

- (1) Tehnoredactat la Societatea Profesională Notarială - Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, din Constanța Str. Traian nr.35b, parter și demisol, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru VÂNZĂTOARE și două exemplare pentru CUMPARĂTOARE.
- (2) Exemplarul pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară se păstrează permanent în arhiva Societății Profesionale Notariale - Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, potrivit art. 28¹ alin. 6 din Legea nr. 7/1996 modificată.

VÂNZĂTOARE
F.B.Y.IMPEX SRL
reprezentată de asociat
POPESCU GHEORGHE

CUMPARĂTOARE
CONSAL TRADE SRL
prin administrator
CHICHEANU CONSTANTIN



SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
MARIANA IOSIF și IOAN GABRIEL PĂTRAȘCU
Licența de funcționare nr. 256/15.12.2023
CONSTANȚA, Str. Traian nr. 35B parter și demisol

**ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1594
ANUL 2025 LUNA IUNIE ZIUA 11**

În fața mea, **MARIANA IOSIF**, notar public cu sediul în Constanța, Str. Traian nr. 35B, parter și demisol, s-au prezentat:-----

1. **POPESCU GHEORGHE** - cu domiciliul în Municipiul București, Int.General Grigore Cantilli nr.5, sector 1, posesor al C.I. seria VP, nr. 000819/27.08.2015 eliberată de D.E.P.A.B.D. București, cod numeric personal 1600819182794, care a semnat în calitate de asocicat al **F.B.Y.IMPEX SRL**, societate de naționalitate română, cu sediul social în Municipiul București, str.Năsăud nr.97, corp 3, spațiul 3.58, etaj 1, sector 5, având număr de ordine în Registrul Comerțului J40/11248/1995, având CUI 9854511, în baza Hotărârii AGA nr.153/02.06.2025 și a procurii autentificate sub nr.3002/11.06.2025 de notar public Părau Claudia Rădița din cadrul Societății Profesionale Notariale – Ionașcu Titu, Aldoiu Mariana Mirela, Părau Claudia Rădița, Părau Andrei, din Târgu-Jiu,-----
2. **CHICHEANU CONSTANTIN** - domiciliat în Municipiul Constanța, str.Pescăruș nr.61, jud.Constanța, posesor al C.I. seria KZ nr.935858/25.01.2024 eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 1590309131247, care a semnat în calitate de administrator al societății **CONSAL TRADE SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Giurgiu, str.Vasile Alecsandri nr.11, parter, jud.Giurgiu, având nr. de ordine în Registrul Comerțului J2015000566526, Cod Unic de Înregistrare 6857947, în baza Deciziei Asociatului Unic din data de 11.06.2025,-----
care după citirea actului, 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 activității notariale nr.36/1995,
republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 47.514 lei, cu OP.-----

S-a încasat onorariul (calculat conform Ordinului Ministrului Justiției nr.177/C din 19.01.2024, publicat în MO sub nr.70/26.01.2024), în sumă de 71.245,30 lei, unde suma de 11.375,30 lei reprezintă TVA, achitată cu OP.-----

**NOTAR PUBLIC
MARIANA IOSIF
Op.d.1574
SS**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de notar public MARIANA IOSIF, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul

**NOTAR PUBLIC
MARIANA IOSIF**



Red.G.C.

792680.716
288582.722

Score 1:500

Adreso imobilului

loc. Eforie Sud, str. Folezo nr. 6,
jud. Constanta

UAT EFORIE



A. Date referitoare la termen

Mentium

B. Date referitoare la construcții

Mentium

Hotel Capitol, P+4E + Reception porter, in su f. constr. la sol.-S=1017mp;
Restaurant Capitol + Corp de legatura porter, in supr. constr. desf.-S=588mp;
Anexa P. in su f. constr. desf.-S=72mp.

Andreo, P., in *Su r. constr. def.*—S=36mo; on construire 1976:

Anexo, P, in sup. constr. dest. - S=53mp; on construite 1976.

ENIGMA: faut suppl. consid. desl. - 3^{es} comp; an construire 1976;

Supraŝato lutole musurotu=4221mp

Suprafata din act=4255mp

Executive,
ADDCU COSTE

ing. ADOLU COSTEL

Data: 03.06.2025

COSTEL

Boicu

[illegible]

D. 134499 / 2025

D. 134499 / 2025

Confirmarea măsurătorilor la teren, corectitudinea informației documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Confirm introduced immobilized in box of data integrated si attribuire numărului codcastrol.



100190389377

Incheiere Nr. 140794 / 12-06-2025

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

Dosarul nr. 140794 / 12-06-2025

INCHEIERE Nr. 140794**Registrator: MARILENA SANDU****Asistent: ELENA PETREA**

Asupra cererii introduse de CONSAL TRADE SRL privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.1593/11-06-2025 emis de Iosif Mariana;

-Act Notarial nr.1594/11-06-2025 emis de Iosif Mariana;

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 95028 lei, cu documentul de plata:

-Ordin de plata cont OCPI nr.250612126212161/12-06-2025 in suma de 47514, Ordin de plata cont OCPI nr.5664/12-06-2025 in suma de 47514

pentru serviciul avand codul 231

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 105721-C1, inscris in cartea funciara 105721-C1 UAT Eforie avand proprietarii: THR MAREA NEAGRA SA in cota de 1/1 de sub B.3, F.B.Y. IMPEX S.R.L. in cota de 0/1 de sub B.5;
- imobilul cu nr. cadastral 105721-C2, inscris in cartea funciara 105721-C2 UAT Eforie avand proprietarii: THR MAREA NEAGRA SA in cota de 1/1 de sub B.3, F.B.Y. IMPEX S.R.L. in cota de 0/1 de sub B.5;
- imobilul cu nr. cadastral 105721, inscris in cartea funciara 105721 UAT Eforie avand proprietarii: ORAȘ EFORIE in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de FOLOSINTA asupra A.1 in favoarea F.B.Y. IMPEX S.R.L., sub C.4 din cartea funciara 105721 UAT Eforie;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , cu titlu de cumpărare mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A1.2 in favoarea F.B.Y. IMPEX S.R.L., sub B.5 din cartea funciara 105721-C2 UAT Eforie;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , cu titlu de cumpărare mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A1.2 in favoarea CONSAL TRADE SRL, sub B.6 din cartea funciara 105721-C2 UAT Eforie;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , cu titlu de cumpărare mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea F.B.Y. IMPEX S.R.L., sub B.5 din cartea funciara 105721-C1 UAT Eforie;
- se intabuleaza dreptul de FOLOSINTA asupra A.1 in favoarea CONSAL TRADE SRL, sub C.5 din cartea funciara 105721 UAT Eforie;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , cu titlu de cumpărare mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea CONSAL TRADE SRL, sub B.6 din cartea funciara 105721-C1 UAT Eforie;

Prezenta se va comunica părților:

CONSAL TRADE SRL, prin notar public Iosif Mariana

F.B.Y. IMPEX S.R.L., prin notar public Iosif Mariana

*) 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,
22-06-2025

Registrator,
MARILENA SANDU

Asistent Registrator,
ELENA PETREA

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. 105721-C2 Eforie

Nr. cerere	140794
Ziua	12
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190389377



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Construcții

Nr. CF vechi:141

Nr. cadastral vechi:123-C2

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	105721-C2	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str Faleza, Nr. 6	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:588 mp; S. construita desfasurata:588 mp; RESTAURANT CAPITOL + CORP DE LEGATURA PARTER - SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA S = 588 MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
140794 / 12/06/2025	
Act Notarial nr. 1594, din 11/06/2025 emis de Iosif Mariana;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) CONSAL TRADE SRL , CIF:6857947	
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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	105721-C2	construcții administrative și social culturale	Din acte: 625 Masurata: 588	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 588 mp; S. construita desfasurata: 588 mp; RESTAURANT CAPITOL + CORP DE LEGATURA PARTER - SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA S = 588 MP

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 95028 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.250612126212161/12-06-2025 în suma de 47514, Ordin de plata cont OCPI nr.5664/12-06-2025 în suma de 47514, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

13-06-2025

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

ELENA PETREA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 105721 Eforie

Nr. cerere	140794
Ziua	12
Luna	06
Anul	2025
Cod verificare 100190389377	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:26 SP
Nr. cadastral vechi:123

Adresa: Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str Faleza, Nr. 6

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105721	Din acte: 4.255 Masurata: 4.221	(observatiile sunt pe linia urmatoare)

Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 105721-C1; Constructia C2 inscrisa in CF 105721-C2;
IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN FIER INTRE PUNCTELE 85-86, BORDURA DIN BETON INTRE PUNCTELE 31-32, 74-75-76-77, 78-79-80-81-82-83-84-85, LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 88-89-90-91-92-93, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 93-94-1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31, 32-33-34-35-36- 37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53- 54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70- 71-72-73-74, 77-78, 86-87-88.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3060 / 13/03/2000	
Adresa nr. 545/2000 emis de CL EFORIE (ordin nr.54/1991 si lista anexa a Ministerului Turismului);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
1/1	A1 / B.4
1) ORAS EFORIE , CIF:46177940	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 26 SP)	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
140794 / 12/06/2025	
Act Notarial nr. 1594, din 11/06/2025 emis de Iosif Mariana;	
C5	Intabulare, drept de FOLOSINTA
1)	CONSAL TRADE SRL , CIF:6857947
	A1



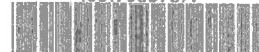
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 105721-C1 Eforie

Nr. cerere	140794
Ziua	12
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190389377



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Nr. CF vechi:141

Nr. cadastral vechi:123-C1

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	105721-C1	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str Faleza, Nr. 6	Nr. niveluri:5; S. construita la sol:1017 mp; HOTEL CAPITOL P+4E + RECEPTIE PARTER - SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL S = 1017 MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
140794 / 12/06/2025	
Act Notarial nr. 1594, din 11/06/2025 emis de Iosif Mariana;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) CONSAL TRADE SRL , CIF:6857947	

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	105721-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 1.018 Masurata: 1.017	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:1017 mp; HOTEL CAPITOL P+4E + RECEPTIE PARTER - SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL S = 1017 MP

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 95028 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.250612126212161/12-06-2025 în suma de 47514, Ordin de plata cont OCPI nr.5664/12-06-2025 în suma de 47514, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
13-06-2025

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ELENA PETREA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105721	Din acte: 4.255 Masurata: 4.221	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN FIER INTRE PUNCTELE 85-86, BORDURA DIN BETON INTRE PUNCTELE 31-32, 74-75-76-77, 78-79-80-81-82-83-84-85, LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 88-89-90-91-92-93, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 93-94-1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31, 32-33-34-35-36- 37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53- 54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70- 71-72-73-74, 77-78, 86-87-88.

DETAHLI LINIARE IMOBIL



Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 4.255 Masurata: 4.221	-	-	-	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN FIER INTRE PUNCTELE 85-86, BORDURA DIN BETON INTRE PUNCTELE 31-32, 74-75-76-77, 78-79-80-81-82-83-84-85, LIMITA CONSTRUCTIE INTRE PUNCTELE 88-89-90-91-92-93, NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE 93-94-1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31, 32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53- 54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74, 77-78, 86-87-88.

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
-----	-------	------------------------	--------------	-------------------	------------------------

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	105721-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 1.018 Masurata: 1.017	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:1017 mp; HOTEL CAPITOL P+4E + RECEPȚIE PARTER - SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL S = 1017 MP
*A1.2	105721-C2	construcții administrative și social culturale	Din acte: 625 Masurata: 588	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol:588 mp; S. construită desfășurată:588 mp; RESTAURANT CAPITOL + CORP DE LEGATURĂ PARTER - SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ S = 588 MP
A1.3	105721-C3	construcții anexa	7	Fără acte	S. construită la sol:7 mp; S. construită desfășurată:7 mp; Anexa, P, în supr. constr. desf.-S=7mp; an construire 1976;
A1.4	105721-C4	construcții anexa	36	Fără acte	S. construită la sol:36 mp; S. construită desfășurată:36 mp; Anexa, P, în supr. constr. desf.-S=36mp; an construire 1976;
A1.5	105721-C5	construcții anexa	53	Fără acte	S. construită la sol:53 mp; S. construită desfășurată:53 mp; Anexa, P, în supr. constr. desf.-S=53mp; an construire 1976;
A1.6	105721-C6	construcții anexa	58	Fără acte	S. construită la sol:58 mp; S. construită desfășurată:58 mp; Anexa, P, în supr. constr. desf.-S=58mp; an construire 1976;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	42.188	2	3	4.451	3	4	23.367
4	5	19.483	5	6	2.995	6	7	11.32
7	8	10.045	8	9	1.585	9	10	8.12
10	11	4.261	11	12	1.532	12	13	6.859
13	14	3.4	14	15	1.886	15	16	3.212
16	17	4.904	17	18	1.901	18	19	4.58
19	20	4.01	20	21	5.814	21	22	3.772
22	23	0.387	23	24	0.73	24	25	1.486
25	26	0.665	26	27	1.109	27	28	1.503
28	29	2.853	29	30	4.122	30	31	15.994
31	32	4.201	32	33	10.089	33	34	4.34
34	35	0.809	35	36	0.631	36	37	0.423
37	38	0.85	38	39	0.608	39	40	0.622
40	41	0.532	41	42	0.576	42	43	0.577
43	44	0.446	44	45	0.62	45	46	0.533
46	47	0.533	47	48	0.533	48	49	0.532
49	50	0.805	50	51	0.724	51	52	0.576
52	53	1.389	53	54	0.418	54	55	2.299
55	56	0.313	56	57	0.181	57	58	0.316
58	59	2.75	59	60	0.319	60	61	0.244
61	62	0.26	62	63	5.484	63	64	0.3
64	65	0.186	65	66	0.862	66	67	2.747
67	68	0.702	68	69	0.74	69	70	0.096
70	71	2.765	71	72	8.19	72	73	2.103
73	74	19.811	74	75	2.689	75	76	11.704
76	77	1.803	77	78	13.805	78	79	15.006
79	80	1.914	80	81	3.73	81	82	3.516
82	83	2.652	83	84	3.394	84	85	2.363
85	86	5.433	86	87	0.999	87	88	11.039
88	89	3.498	89	90	13.876	90	91	4.448
91	92	4.529	92	93	4.441	93	94	3.901
94	1	14.087						

** 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 95028 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.250612126212161/12-06-2025 în suma de 47514, Ordin de plata cont OCPI nr.5664/12-06-2025 în suma de 47514, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
13-06-2025

Asistent Registrator,
ELENA PETREA

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 17394 din 11-06-2025

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE JURIDICE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **Popescu Gheorghe**, nr. **17394** din data de **11-06-2025**, cu domiciliul în **BUCUREȘTI, SECTOR 1 - General Grigore Cantilli Nr. 5**, legitimată prin B.I./C.I./A.I./Pașaport seria **VP**, nr. **000819**, cu CNP/CIF **1600819182794**, având calitatea de administrator și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la nr. de rol nominal unic **A2523** se atestă următoarele:

FBY IMPEX SRL având codul unic de înregistrare **9854511**, cu sediul în **BUCUREȘTI, SECTOR 5 - Str. NASAUD Nr. 97, Bl. CORP 3, Sc. SPATIUL 3.58, Et. 1** figurează cu următoarele bunuri:

* IMOBIL Clădire - Adresa: Eforie Sud - Str. Faleza Nr. 6, Nr. Cadastral: 105721-C1,C2,C3,C4,C5,C6; - Nerezidential - C1-Hotel Capitol P+4E+recepție parter;C2-Restaurant Capitol+corp legatura parter;C3-anexa parter,C4-anexa parter,C5-anexa parter,C6-anexa parter; Suprafata construita desfasurata: 5827 mp; An construire: 1976; Val. impunere imobil: 7554900 lei;

* IMOBIL Teren in proprietate - Adresa: Eforie Sud - Str. Faleza Nr. 6, Nr. Cadastral: 105721 Intravilan Teren cu constructii - Suprafata din masuratori: 4221 mp; Suprafata din acte: 4255 mp; Suprafata construita: 1759 mp; Nr. Lot: - ; Nr.Parcela: - ; Nr. Careu: - ; Nr. Sol: - ; Terenul nu este in indiviza.

La data de întâi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, **nu figurează în evidențele compartimentului fiscal cu creanțe bugetare de plată scadente către bugetul local, conform evidențelor existente la data întocmirii.**

În cazul utilizării pentru procedura de lichidare/ dizolvare/ fuziune/ absorbție/ divizare/ privatizare, certificatul se eliberează cu debite.În documentul de finalizare a procedurii se înscriu în sarcina cui rămân debitele, iar documentul care se comunică, în copie, organului fiscal.

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

Prezentul certificat fiscal s-a eliberat în vederea înstrăinare spre a-i servi la Notariat.

Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

Primar prin Administrator Public

Greceanu Viorica

Sef Serviciu Venituri, Taxe si Impozit

Oprea Alina-Elena

Elaborat

Emirseit Melec



1) Prezentul certificat de atestare fiscală este valabil 30 de zile de la data emiterii;

2) Pentru a verifica autenticitatea acestui certificat, intrați pe adresa de Internet 'http://webtax.primariaeforie.ro/VerificaCF.aspx' și introduceți numărul de înregistrare 17394, data de înregistrare 11-06-2025 și cheia de control 42f24737;

3) În situația în care contribuabilii definiți la art. 17 din Legea nr. 207/2015, privind Codul de procedură fiscală, nu respecta dispozițiile articolului 108 referitor la obligația de a depune declarații fiscale la termenele stabilite prin lege, nu ne asumăm responsabilitatea corectitudinii datelor furnizate;

4) În conformitate cu art. 159, alin. (4) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, certificatul fiscal poate fi prezentat pe perioada utilizării, de contribuabil, în original sau în copie legalizată.

CERTIFICAT FISCAL - pagina 1 din 1 pagini



DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

1. Părțile contractului:

1.1. Vândătoarea

(1) **TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ SA** (THR Marea Neagră S.A.), societate de naționalitate română, cu sediul social în localitatea Eforie Nord, oraș Eforie, B-dul Traian nr.18, lot 1, spațiul comercial nr.1 și nr.3, parter, jud. Constanța, având număr de ordine în Registrul Comerțului J13/696/1991, având CUI 2980547, reprezentată de director general **ICHIM MIHAELA**, cetățean român, cu domiciliul în Municipiul Constanța, str. Salcâmlor nr.13A, jud. Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr.308890/22.09.2015 eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 2571008131266, în baza Hotărârii AGEA nr.2/15.11.2024, a Deciziei Consiliului de Administrație nr.37/06.12.2024, a Deciziei Consiliului de Administrație nr.2/11.04.2025 și a Deciziei Consiliului de Administrație nr.1/06.06.2025, în calitate de societate vânzătoare, denumită în continuare **VÂNZĂTOARE** și

1.2. Cumpărătoarea

(1) **F.B.Y.IMPEX SRL**, societate de naționalitate română, cu sediul social în Municipiul București, str. Năsăud nr.97, corp 3, spațiul 3.58, etaj 1, sector 5, având număr de ordine în Registrul Comerțului J40/11248/1995, având CUI 9854511, reprezentată de asociat **POPESCU GHEORGHE**, cetățean român, cu domiciliul în Municipiul București, Int.General Grigore Cantilli nr.5, sector 1, posesor al C.I. seria VP, nr. 000819/27.08.2015 eliberată de D.E.P.A.B.D. București, cod numeric personal 1600819182794, în baza Hotărârii AGA nr.153/02.06.2025 și a procurii autentificate sub nr.3002/11.06.2025 de notar public Părau Claudia Rădița din cadrul Societății Profesionale Notariale – Ionașcu Titu, Aldoiu Mariana Mirela, Părau Claudia Rădița, Părau Andrei, din Târgu-Jiu, în calitate de societate cumpărătoare, denumită în continuare **CUMPĂRĂTOARE**,

în temeiul art. 1650 Cod Civil

A INTERVENIT PREZENTUL CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE,
ÎN URMĂTOARELE CONDIȚII:

2. Obiectul contractului

2.1. Descrierea imobilului

Obiectul contractului, denumit în continuare și "Imobilul" îl constituie:

IMOBILUL HOTEL CAPITOL situat în localitatea Eforie Sud, oraș Eforie, str. Faleză nr.6, jud. Constanța, compus din:

- construcția Hotel Capitol, cu regim de înălțime P+4E + Recepție parter, cu suprafața construită la sol de 1.017 mp, înregistrată cu număr cadastral 105721-C1(nr.cadastral vechi 123-C1) și intabulată în CF nr.105721-C1(nr.CF vechi 141) a localității Eforie, conform încheierii nr.134499/04.06.2025;
- Construcția Restaurant Capitol+corp de legătură parter, cu suprafața construită la sol și suprafața de 588 mp, înregistrată cu număr cadastral 105721-C2(nr.cadastral vechi 123-C2) și intabulată în CF nr.105721-C2(nr.CF vechi 141) a localității Eforie, conform încheierii nr.134499/04.06.2025;
- Construcție anexă parter (extratabulară – fără acte) cu suprafața construită la sol și suprafața desfășurată de 7 mp – număr cadastral 105721-C3;
- Construcție anexă parter (extratabulară – fără acte) cu suprafața construită la sol și suprafața desfășurată de 36 mp – număr cadastral 105721-C4;

7 554 900 lei

4255 - acte
1459 mp

- Construcție anexă parter (extratabulară – fără acte) cu suprafața construită la suprafața desfășurată de 53 mp – număr cadastral 105721-C5;
- Construcție anexă parter (extratabulară – fără acte) cu suprafața construită la suprafața desfășurată de 58 mp – număr cadastral 105721-C6;

Odată cu înstrăinarea construcțiilor mai sus descrise se transmite și dreptul de folosință asupra terenului aferent acestora, din terenul în suprafață totală de 4.255 mp, conform actelor 4.221 mp, conform măsurători, proprietatea Orașului Eforie, înregistrat cu număr cadastral 105721(nr.cadastral vechi 123) și intabulat în CF nr.105721(nr.CF vechi 26 SP) a localității Eforie, conform încheierii nr.134499/04.06.2025.

CUMPĂRĂTOAREA va face demersurile necesare la Primăria orașului Eforie în vederea reglementării situației juridice privind terenul aferent construcțiilor în suprafață totală de 4.221 mp, conform actelor și 4.221 mp, conform măsurători, înregistrat cu număr cadastral 105721(nr.cadastral vechi 123) și intabulat în CF nr.105721(nr.CF vechi 26 SP) a localității Eforie.

2.2. Informații cadastrale

(1) IMOBILUL este identificat astfel:

- Construcția C1 este înregistrată cu număr cadastral 105721-C1(nr.cadastral vechi 123-C1) și intabulată în CF nr.105721-C1(nr.CF vechi 141) a localității Eforie;
- Construcția C2 este înregistrată cu număr cadastral 105721-C2(nr.cadastral vechi 123-C2) și intabulată în CF nr.105721-C2(nr.CF vechi 141) a localității Eforie;
- Terenul este înregistrat cu număr cadastral 105721(nr.cadastral vechi 123) și intabulat în CF nr.105721(nr.CF vechi 26 SP) a localității Eforie.

2.3. Modul de dobândire

(1) Subscrisa Vânzătoare, prin reprezentant, declară că am dobândit imobilul urmeazătoare fuziunii prin absorbție cu societatea CARMEN SILVA S.A., conform încheierii nr.23109/03.06.2004 emisă de O.R.C. Constanța și a încheierii nr.10687/24.01.2005 emisă de O.R.C. Constanța. Imobilele au fost în patrimoniul societății CARMEN SILVA SA, în baza ordinului nr.154/26.04.1991 emis de Ministerul Comerțului Turismului și au fost evidențiate în situația mijloacelor fixe transmise către S.C.«CARMEN SILVA»S.A.

2.4. Situația juridică și faptică a imobilului

- (1) Subscrisa Vânzătoare, prin reprezentant, declară că:
- Imobilul ce face obiectul prezentului act s-a aflat de la data dobândirii și până în prezent în mod legal, în întregime, liber și continuu în proprietatea și posesia subscrisei având dreptul de a dispune liber și neîngrădit de acesta, nefiind înstrăinat sau promis spre înstrăinare, schimb, partaj sau donație vreunei alte persoane fizice și/sau juridice, din țară sau străinătate, asupra acestuia nu există vreun drept de retenție, folosință, închiriere, uz, uzufruct sau vreun drept de creanță ce ar aparține vreunei persoane fizice și/sau juridice;
 - Imobilul nu face în prezent obiectul niciunor litigii, arbitraj sau proceduri administrative al căror rezultat ar putea afecta dreptul de proprietate asupra acestuia, nu s-a pronunțat o hotărâre judecătorească privind revendicarea, acțiune posesorie sau anularea titlului privind acest imobil, nu este revendicat și nu există litigii corespunzătoare Legii nr. 10/2001, nu a fost instituită nicio procedură asiguratorie sau de executare silită a acestuia;
 - Imobilul, nu a fost scos din circuitul civil, nu a fost înstrăinat, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, nu am renunțat la dreptul de proprietate asupra imobilului, nu am încheiat pakte de opțiune sau promisiuni unilaterale, respectiv bilaterale de vânzare-cumpărare cu alte persoane fizice sau juridice, nu constituie aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu este sechestrat, nu este afectat de servituți, clauze de uzufruct viager, interdicții de înstrăinare sau grevare, privilegii, drepturi, sau urmăriri de orice natură, astfel, după cum rezultă din Extrasele de carte funciară pentru autentificare nr.135538/04.06.2025 eliberate de O.C.P.I. Constanța;



- imobilul descris mai sus nu face obiectul unui contract de locuințe, de închiriere, de comodat sau alte contracte similare și nici nu a fost aportat la capitalul social al vreunei societăți comerciale, cu excepția contractului de închiriere încheiat cu societatea cumpărătoare **F.B.Y.IMPEX SRL**, contract autentificat sub nr.906/13.12.2019 la Biroul Individual Notarial Boicu Claudia, din Eforie Sud, completat prin actul adițional nr.1/22.03.2024 și autentificat sub nr.231/22.03.2024 la Biroul Individual Notarial Boicu Claudia, din Eforie Sud. Urmare prezentului act, contractul de închiriere mai sus descris își încetează efectele;
- am adus la cunoștința cumpărătoarei regimul juridic, economic și tehnic prezent al imobilului, astfel cum rezultă din actele de proprietate, documente pe care le-am predat acestora;
- imobilul nu face obiectul niciunei limitări a dreptului de proprietate, așa cum sunt prevăzute în art. 602-630 Cod Civil;
- dreptul de proprietate nu este afectat de nicio clauză de inalienabilitate convențională prevăzută de art. 627 Cod Civil sau de un drept de preempțiune convențional sau legal ce se exercită potrivit art. 1730 și urm. Cod Civil, cu excepția dreptului de preempțiune în favoarea societății cumpărătoare **F.B.Y.IMPEX SRL** - chiriașă în imobilul ce face obiectul prezentului contract;
- au fost achitate la zi toate taxele, impozitele, sumele datorate autorităților statului, furnizorilor de utilități (energie electrică, apă, etc.), sau oricăror terțe persoane în considerarea imobilului, care pot rezulta din contractele cu terții sau din altă parte, iar în situația în care se dovedește că au existat restanțe către furnizorii de utilități anterioare semnării și autentificării prezentului Contract, Vanzătoarea se obliga să achite costurile aferente acestor utilități.

3. Prețul vânzării și modalitatea de plată

3.1. Quantumul prețului

- (1) Prețul total convenit al acestei vânzări este **1.500.000 EURO** (unmilioncincisute mii EURO), fără TVA, echivalent a 7.554.900 lei (șapte mii cinci sute cincizeci și patru mii nouă sute lei), calculat la cursul BNR de 5,0366 lei/1 EURO de azi data autentificării prezentului act.
- (2) Noi, partile contractante, declarăm că prezenta tranzacție reprezintă operațiune pentru care se aplică "taxarea inversă" în conformitate cu prevederile art. 331, alin. 2, lit.g) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal precum și în conformitate cu art. 109 din Normele de punere în aplicare, în temeiul cărora în categoria operațiunilor pentru care se aplică taxarea inversă se încadrează și livrarea construcțiilor, astfel cum sunt definite la art. 292, alin. (2), lit. f) pct. 2, părțile de construcție și terenurile de orice fel, pentru a căror livrare se aplică regimul de taxare prin efectul legii sau prin opțiune.
- (3) Prețul bunurilor mobile reprezentând dotări ale imobilului este de 65.500 lei (șaizeci și cinci mii cinci sute lei), la care se adaugă TVA.
- (4) Noi părțile, declarăm că prețul astfel convenit este sincer (real) și serios și că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art.1660 din Codul civil privind condiția seriozității prețului, precum și dispozițiile art.1665 din Codul Civil privind prețul fictiv și prețul derizoriu.
- (5) Noi, părțile, declarăm că avem cunoștință despre dispozițiile art.9 lit. a din Legea nr.241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale, potrivit cărora constituie infracțiune fapta de a ascunde a bunului ori a sursei impozabile sau taxabile, în scopul sustragerii de la îndeplinirea obligațiilor fiscale, prin nedeclararea prețului real al tranzacției.
- (6) Cumpărătoarea, prin reprezentat, declară că este deținătoarea legală a fondurilor pe care le utilizează pentru plata Prețului Imobilului și aceste fonduri nu provin din activități ilicite prevăzute de Legea nr. 129/2019 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, cu modificările și completările ulterioare sau din alte activități interzise de legile române.



- (7) Cumpărătoarea, prin reprezentat, declară că deține finanțarea necesară achiziției Imobilului și nu înregistrează datorii scadente și neachitate, față de terțe părți, persoane fizice sau juridice, care să împiedice cumpărarea acestuia.

3.2. Modalitatea de plată a prețului

- (1) Noi, părțile, declarăm că prețul total al acestei vânzări în sumă de **1.500.000 EURO** (un milion cinci sute mii EURO), fără TVA, echivalent a 7.554.900 lei (șapte milioane de cinci sute cincizeci și patru mii nouă sute lei), calculat la cursul BNR de 5,0366 lei/1 EURO de azi data autentificării prezentului act, potrivit facturii seria THRMN nr.101975/11.06.2025, s-a achitat integral de către CUMPĂRĂTOARE, prin virament bancar în contul VÂNZĂTOAREI nr.RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001 deschis la B.C.R. S.A., azi data autentificării prezentului contract.
- (2) De asemenea prețul bunurilor mobile reprezentând dotări ale imobilului în sumă de 65.500 lei (șaizeci și cinci mii cinci sute lei), la care se adaugă TVA, s-a achitat de către CUMPĂRĂTOARE, azi data autentificării prezentului contract, prin virament bancar în contul VÂNZĂTOAREI nr.RO71 RNCB 0117 0151 6314 0001 deschis la B.C.R. S.A., potrivit facturii seria THRMN nr.101976/11.06.2025.

3.3. Data plății și dovada plății

- (1) Noi, părțile, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art.1497 Cod civil, potrivit cărora în cazul plății efectuate prin virament bancar, **data plății** este aceea la care contul vânzătoarei a fost alimentat cu suma de bani care a făcut obiectul plății.
- (2) Subscrisa Vânzătoare, prin reprezentant, declară că data plății se consideră respectată dacă cumpărătoarea efectuează și procesează ordinul de plată azi data încheierii contractului, cu respectarea, dacă va fi necesar, a unui termen de maxim 24 ore pentru realizarea efectivă a operațiunii de virament de către banca plătitoare și creditarea conturilor bancare ale vânzătoarei.
- (3) Noi, părțile, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință următoarele dispoziții legale privind **dovada plății**, în cazul plății făcute prin virament bancar (art.1504 Cod civil): (1) ordinul de plată semnat de cumpărătoare și vizat de banca plătitoare prezumă efectuarea plății, până la proba contrară; (2) cumpărătorii au oricând dreptul să solicite băncii la care vânzătoarea are deschis contul bancar o confirmare, în scris, a efectuării plății prin virament, iar această confirmare face dovada plății.
- (4) Subscrisa Vânzătoare, prin reprezentant, declară pe proprie răspundere și consimte în conformitate cu dispozițiile *Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului, privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date*, precum și în considerarea art.1504 alin.2 Cod civil, ca instituțiile bancare să elibereze, la cererea cumpărătoarei, orice înscris care să conțină datele personale, prin care să se facă dovada efectuării plăților de către cumpărătoare, în temeiul dispozițiilor contractuale.
- (5) Noi, părțile convenim că, în ziua primirii prețului și diferenței de preț, Vânzătoarea are obligația să pună la dispoziția Cumpărătoarei, oricare dintre următoarele înscrisuri, care constituie dovada plății prețului, la alegerea lor:
- extras de cont din care rezultă creditarea contului bancar al vânzătoarei cu suma reprezentând prețul;
 - declarație autentică prin care confirmă primirea prețului.

3.4. Dobânzi asupra prețului

- (1) Noi, părțile, convenim că, prin derogare de la dispozițiile art.1721 Cod civil, cumpărătorii nu datorează dobânzi asupra prețului numai dacă plătesc prețul la scadență, fiind de drept în întârziere.



3.5. Titlu executoriu

- (1) Pentru plata prețului și a dobânzilor, prezentul contract constituie titlu executoriu, potrivit art.101 din Legea nr.36/1995.

4. Transferul dreptului de proprietate și predarea imobilului

4.1. Transferul dreptului de proprietate

- (1) Noi, părțile, declarăm că transferul dreptului de proprietate de la vânzătoare la cumpărătoare a avut loc azi, data încheierii contractului.

4.2. Predarea imobilului

- (1) Obligația de a preda bunul se întinde și la accesoriile sale, precum și la tot ce este destinat folosinței sale perpetue. Vânzătoarea este, de asemenea, obligată să predea titlurile și documentele privitoare la proprietatea sau folosința bunului (art.1686 Cod civil). Predarea imobilului se face prin punerea acestuia la dispoziția cumpărătoarei, liber de orice bunuri ale vânzătoarei (art.1687 Cod civil).
- (2) Noi, părțile, declarăm că predarea imobilului de la vânzătoare la cumpărătoare a avut loc azi, data încheierii contractului. Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant, declară că am inspectat personal, în prealabil, imobilul și acesta nu are vicii aparente.

5. Garanția pentru evicțiune și pentru vicii ascunse

5.1. Garanția pentru evicțiune

- (1) Garanția pentru evicțiune reprezintă obligația legală a vânzătoarei de a garanta pe cumpărătoare împotriva oricăror tulburări (de fapt și de drept, după caz), care ar proveni, fie din partea sa, fie din partea unui terț (în acest caz, având o cauză anterioară încheierii contractului de vânzare-cumpărare), precum și de sarcinile (inclusiv litigiile judecătorești cu privire la imobil), care nu au fost declarate la încheierea contractului. Vânzătoarea este obligată să garanteze contra evicțiunii față de orice dobânditor subsecvent al bunului, fără a deosebi după cum dobândirea este cu titlu oneros ori cu titlu gratuit.
- (2) Subsemnata Vânzătoare, prin reprezentant, declară și înțelege să garanteze Cumpărătoarea pentru evicțiune în condițiile prezentului Contract exclusiv în temeiul art. 1.699 din Codul Civil, respectiv pentru evicțiunea rezultată din faptul personal al Vânzătoarei și/sau cea rezultată din cauze cunoscute la momentul vânzării și care nu au fost aduse la cunoștința Cumpărătoarei, răspunderea Vânzătoarei putând fi angajată numai în limitele Prețului plătit de către Cumpărătoare în temeiul prezentului Contract.
- (3) Pentru evitarea oricăror interpretări, Cumpărătoarea înțelege că în caz de evicțiune, Vânzătoarea este exonerată de plata sumelor menționate de art. 1.701 alin. 3, art. 1.702 alin. 1 lit a) – d), art. 1.702 alin. 2 și art. 1.702 alin. 3 Cod Civil, prezenta clauză de limitare a răspunderii Vânzătoarei pentru evicțiune fiind o clauză neuzuală, în sensul art. 1.203 din Codul Civil, pe care Cumpărătoarea, declară că o înțelege și acceptă în mod expres.
- (4) Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant, declară că notarul public ne-a adus la cunoștință dispozițiile art.1705 Cod civil, privind obligația de a chema în garanție pe vânzătoare în cazurile prevăzute, precum și efectele nechemării acesteia în garanție.

5.2. Garanția pentru vicii ascunse

- (1) Vânzătoarea, prin reprezentant, garantează cumpărătoarea contra oricăror vicii ascunse care fac bunul vândut impropriu întrebuințării la care este destinat sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătoarea nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic. Este ascuns acel viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit, fără asistență de specialitate, de către un cumpărător prudent și diligent. Garanția este datorată dacă viciul sau cauza lui



exista la data predării bunului. Vânzătoarea nu datorează garanție contra viciilor care cumpărătoarea le cunoștea la încheierea contractului. (art.1707 Cod civil).

- (2) Cumpărătoarea care a descoperit viciile ascunse ale lucrului este obligată să le aducă la cunoștința vânzătoarei într-un termen rezonabil, stabilit potrivit cu împrejurările, sub sancțiunea decăderii din dreptul de a cere măsura prevăzută la art. 1.710 alin. (1) lit. d) Cod civil (rezoluțiunea vânzării).
- (3) În temeiul obligației vânzătoarei de garanție contra viciilor, cumpărătoarea poate obține, după caz (art.1710 Cod civil):
 - a) înlăturarea viciilor de către vânzătoare sau pe cheltuiala acesteia;
 - b) înlocuirea bunului vândut cu un bun de același fel, însă lipsit de vicii;
 - c) reducerea corespunzătoare a prețului;
 - d) rezoluțiunea vânzării.
- (4) În situația în care la data încheierii contractului vânzătoarea cunoștea viciile bunului vândut, pe lângă una dintre măsurile prevăzute la art. 1.710, aceasta este obligată la plata de daune-interese, pentru repararea întregului prejudiciu cauzat, dacă este cazul (art.1712 Cod civil).
- (5) Dispozițiile privitoare la garanția contra viciilor ascunse se aplică și atunci când bunul vândut nu corespunde calităților convenite de către părți (art.1714 Cod civil).

6. Declarații și obligații ale vânzătoarei

6.1. Impozitul și plata utilităților

- (1) Subscrisa Vânzătoare, prin reprezentant, declar pe proprie răspundere că nu am datorii neachitate către bugetul local, indiferent de denumirea și sursa acestora, iar imobilul este înscris la rolul fiscal și are impozitele achitate integral, așa cum rezultă din **Certificatul de atestare fiscală nr.16518/04.06.2025 eliberat de Primăria orașului Eforie.**
- (2) Subscrisa Vânzătoare, prin reprezentant, mă oblig ca în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract să întreprind demersurile legale de radiere a proprietății de pe rol fiscal.

6.2. Alte declarații

- (1) Subscrisa vânzătoare prin reprezentant, declar pe proprie răspundere, că societatea:
 - transmite prin prezentul act proprietatea imobilului;
 - predă imobilul, astăzi data semnării prezentului act;
 - este o persoană juridică de naționalitate română, legal constituită, în activitate în conformitate cu legile în vigoare, deține deplina capacitate legală de a intra în raporturi juridice care izvorăsc din prezentul contract și nu există nici un impediment legal sau de orice altă natură ce ar putea afecta drepturile și obligațiile ce îi revin potrivit acestuia, iar persoana care semnează prezentul Contract de vânzare are deplina capacitate și autoritate să o reprezinte în mod legal și valabil;
 - nu se află în procedură de insolvență sau faliment, nu se află în fuziune sau divizare, proces de dizolvare sau lichidare (conform legislației în vigoare), reorganizare judiciară sau faliment (conform legislației în vigoare), astfel putând dispune de Imobil, că la data încheierii prezentului act, nu se află nici în iminența procedurii insolvenței, după cum declară pe proprie răspundere că nu se află sub incidența vreunei dispoziții legale care ar putea afecta drepturile și obligațiile asumate potrivit prezentului act și este înființată și își desfășoară activitatea în conformitate cu legile în vigoare și are capacitatea juridică deplină de a se obliga prin prezentul contract;
 - nu s-a înaintat nicio cerere, nu s-a adoptat nicio hotărâre și nu s-a declanșat nicio procedură de insolvență, faliment sau reorganizare judiciară, nu s-a emis nicio notificare prin care să fie convocată o adunare generală cu scopul adoptării unei astfel de hotărâri sau unei hotărâri privind schimbarea sau încetarea activității societății vânzătoare sau a unei părți importante a acesteia, iar societatea vânzătoare nu este pe punctul de a lua o astfel de decizie;



- societatea nu este insolubilă, este capabilă de a plăti datoriile la scadență, nu a început rescadențarea vreunei datorii și nici nu sunt negocieri cu creditorii în acest sens, astfel că încheierea prezentului contract nu se face în dauna creditorilor, nu s-a emis nicio notificare prin care să fie adoptată o hotărâre pentru declanșarea procedurii de insolvență, faliment sau reorganizare juridică sau pentru schimbarea sau încetarea activității societății sau a unei părți importante a acestora, că nu există proceduri judiciare, extrajudiciare sau administrative, inclusiv nu s-au înființat popri împotriva societății sau a proprietății acesteia și după cunoștința subscrisei nu sunt amenințată cu începerea unor astfel de proceduri care ar fi de natură a influența negativ în mod semnificativ afacerile mele, situația financiară sau juridică a societății;
- semnarea prezentului act nu încalcă sau nu intră în conflict cu dispozițiile legale sau statutare sau cu obligații asumate de societate prin acte încheiate cu terții;
- am remis reprezentantului Cumpărătoarei, actele de proprietate în copie și/sau original, garantând cu această ocazie pe Cumpărătoare cu privire la legalitatea actelor de proprietate transmise.

7. Declarații și obligații ale cumpărătoarei

7.1. Subscrisea, **CUMPĂRĂTOARE**, prin reprezentant, declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, următoarele:

- (1) Societatea este înființată și își desfășoară activitatea în conformitate cu legile în vigoare având capacitatea juridică deplină de a se obliga prin prezentul act și că nu și-a schimbat structura actionariatului și actionarii față de actele prezentate notarului public. Au fost obținute toate aprobările necesare perfectării valabile a prezentului înscris, iar persoana care semnează contractul de vânzare are deplină capacitate și autoritate să reprezinte societatea în mod legal și valabil;
- (2) Nu se află în procedură de insolvență sau faliment, nu se află în fuziune sau divizare, proces de dizolvare sau lichidare (conform legislației în vigoare), reorganizare judiciară sau faliment (conform legislației în vigoare), la data încheierii prezentului act, nu se afla nici în iminența procedurii insolvenței, după cum declară pe proprie răspundere că nu se află sub incidența vreunei dispoziții legale care ar putea afecta drepturile și obligațiile asumate potrivit prezentului act și este înființată și își desfășoară activitatea în conformitate cu legile în vigoare și are capacitatea juridică deplină de a se obliga prin prezentul contract;
- (3) Nu s-a înaintat nicio cerere, nu s-a adoptat nicio hotărâre și nu s-a declanșat nicio procedură de insolvență, faliment sau reorganizare judiciară, nu s-a emis nicio notificare prin care să fie convocată o adunare generală cu scopul adoptării unei astfel de hotărâri sau unei hotărâri privind schimbarea sau încetarea activității societății cumpărătoare sau a unei părți importante a acesteia, iar societatea cumpărătoare nu este pe punctul de a lua o astfel de decizie;
- (4) Societatea nu este insolubilă, este capabilă de a plăti datoriile la scadență și nici nu sunt negocieri cu creditorii în acest sens, astfel că încheierea prezentului contract nu se face în dauna creditorilor, nu s-a emis nicio notificare prin care să fie convocată Adunarea Generală cu scopul adoptării unei hotărâri pentru declanșarea procedurii de insolvență, faliment sau reorganizare juridică sau pentru schimbarea sau încetarea activității societății sau a unei părți importante a acestora, că nu există proceduri judiciare, extrajudiciare sau administrative, inclusiv nu s-au înființat popri împotriva societății sau a proprietății acesteia și după cunoștința subscrisei nu sunt amenințată cu începerea unor astfel de proceduri care ar fi de natură a influența negativ în mod semnificativ afacerile mele, situația financiară sau juridică a societății;
- (5) Semnarea prezentului act nu încalcă sau nu intră în conflict cu dispozițiile legale sau statutare sau cu obligații asumate de societate prin acte încheiate cu terții;



- (6) Subsemnatul **POPESCU GHEORGHE**, în calitate de reprezentant al cumpărătoarei, declar că am capacitatea și calitatea de a încheia cu deplină autoritate prezentul înscris care nu încalcă nicio prevedere legală, inclusiv statutară și niciun drept sau interes al altei persoane fizice sau juridice/profesiionare, având calitatea actuală și capacitatea de a semna prezentul contract în calitate de **F.B.Y.IMPEX SRL**, are ea însăși calitatea și capacitatea de a semna prezentul înscris drept pentru care îmi asum pe deplin și exclusiv răspunderea în acest sens;
- (7) Subscrisa, **F.B.Y.IMPEX SRL**, legal reprezentată, în calitate de cumpărătoare, declar că am luat la cunoștință de amplasamentul și compunerea imobilului pe care l-am vizionat, acesta corespunde întru totul descrierii din planul de amplasament și delimitare și din planul releveu, precum și descrierea acestuia corespunde întocmai realității și sunt de acord să îl cumpăr la prețul și în condițiile din prezentul act;
- (8) Subscrisa, **F.B.Y.IMPEX SRL**, legal reprezentată, în calitate de cumpărătoare, declar că sunt de acord ca împreună cu dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus să preiau și, toate drepturile și obligațiile ce decurg din orice certificat de urbanism, autorizații de construire, procese verbale de recepție parțială și finală, certificate de atestare a edificării construcției, precum și documentația aferentă reprezentând proiectul pentru executarea lucrării de construire, documentația tehnică – piese scrise și piese desenate împreună cu toate anexele, proiectele, avizele, acordurile, documentațiile, etc., care au stat la baza eliberării autorizațiilor/proceselor verbale care fac parte din aceasta, documente deja obținute sau aflate în curs de emitere;
- (9) Subscrisa, **F.B.Y.IMPEX SRL** legal reprezentată, în calitate de cumpărătoare, declar că închei prezentul contract fără a fi influențată sau constrânsă de cineva sau în stare de necesitate în sensul art. 1.218 Cod civil, apreciind că reprezintă voința reală și că există o echivalență între prestațiile reciproce;
- (10) Eu, reprezentantul cumpărătoarei, declar pe proprie răspundere că am luat la cunoștință de situația cadastrală, juridică și tehnică a Imobilului, inclusiv de Litigii și de Cereri și Potențiale Litigii cu privire la acesta, nu am identificat niciun impediment cu privire la transferul dreptului de proprietate asupra Imobilului, înțeleg să cumpăr de la Vândătoare, Imobilul descris mai sus, cu Prețul și în condițiile prevăzute în prezentul înscris, cu care mă declar expres de acord, am cunoștință de și găsesc ca fiind corespunzătoare informațiile furnizate în istoricul proprietății, așa cum au fost prezentate de Vândătoare în cuprinsul prezentului Contract, precum și de toate documentele care atestă istoricul dreptului de proprietate asupra Imobilului ce mi-au fost comunicate de către Vândătoare, au luat la cunoștință și găsesc satisfăcătoare situația juridică, tehnică și de fapt a Imobilului ce face obiectul prezentului Contract de vânzare, ca fiind cea arătată mai sus de Vândătoare;
- (11) Eu, reprezentantul cumpărătoarei, declar că am luat la cunoștință de faptul că Imobilul este liber de orice sarcini, după cum rezultă și din Extrasele de carte funciară pentru autentificare nr.135538/04.06.2025 și nr.135538/04.06.2025 eliberate de O.C.P.I. Constanța și înțeleg să dobândesc dreptul de proprietate asupra Imobilului în aceste condiții și pe riscul meu, renunțând la orice pretenție prezentă sau viitoare față de Vândătoare, exonerând-o pe aceasta de orice răspundere și fiind de acord să preia și să apere Vândătoreea împotriva oricăror pretenții prezente sau viitoare, acțiuni, demersuri derivând din sau aflate în legătură cu aspectele prezentate în cadrul prezentei clauze, prezenta clauză fiind o clauză neuzuală în accepțiunea prevederilor art. 1.203 din Codul Civil pe care părțile au negociat-o și o acceptă.
- (12) Subscrisa, **F.B.Y.IMPEX SRL** legal reprezentată, în calitate de cumpărătoare, declar că nu mai am alte datorii față de vânzătoreea **TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ SA (THR Marea Neagră S.A.)**, cele existente fiind achitate azi data autentificării prezentului act.



7.2. Obligația de declarare la organul fiscal a dobândirii imobilului

- (1) Cumpărătoarea are obligația prevăzută de Codul fiscal, de a depune, în termen de 30 de zile, o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale, în raza căreia este situat imobilul.

8. Declarații comune ale părților

8.1. Obligația de colaborare

- (1) Noi, părțile, ne obligăm să colaborăm cu bună-credință pentru executarea prezentului contract.
- (2) În cazul descoperirii unor erori materiale (de ex. nume greșite, adrese greșite, numere cont bancar greșite), declarăm că acestea nu vor constitui un impediment pentru a ne executa obligațiile și nu vom refuza executarea obligațiilor, în măsura în care eroarea materială poate fi îndreptată prin înregistrarea corectă aflate la documentația contractului. De asemenea, dacă va fi cazul, vom colabora cu bună-credință pentru emiterea unei încheieri de rectificare, în condițiile legii, fără condiționări și fără a cauza întârzieri nejustificate.
- (3) *Subscrisa cumpărătoare prin reprezentant, declară că am fost informată de către notarul public de dispozițiile art.18, alin 1, 2 și 3 din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, cunosc obligația proprietății de a pune la dispoziția dobânditoarei certificatul de performanță energetică a clădirii și am luat cunoștință de conținutul Certificatului energetic seria UA 1480 nr.0939/22.11.2019 emis de Ciurea Ilie.*

9. Consimțământul liber, neviciat și irevocabil al părților

- (1) Noi, părțile, declarăm că am citit actul și suntem de acord cu conținutul său ce reprezintă voința noastră neviciată.
- (2) Noi, părțile, declarăm pe proprie răspundere că nici încheierea prezentului contract, nici executarea dispozițiilor prevăzute în acesta nu conduce la încălcarea sau neîndeplinirea unor alte angajamente, acte unilaterale, ori obligații legale sau contractuale pe care ni le-am asumat sau care ne revin, sau la producerea vreunui prejudiciu în dauna unui terț sau la fraudarea drepturilor acestora.
- (3) Încheierea prezentului contract se face în temeiul declarațiilor pe proprie răspundere a părților și a situației juridice și faptice a imobilului astfel cum rezultă din înregistrările și documentele originale prezentate de părți sau obținute de notarul public.
- (4) Noi, părțile, declarăm pe proprie răspundere că suntem de acord cu prelucrarea, stocarea și transmiterea datelor noastre cu caracter personal, în conformitate cu dispozițiile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului, privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date.

10. Lucrările de publicitate imobiliară

10.1. Îndeplinirea de către notar

- (1) Lucrările de publicitate imobiliară se vor efectua de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr.7/1996, modificată, astfel:

➤ *Înscrierea dreptului de proprietate pe numele societății F.B.Y.IMPEX SRL, asupra IMOBILULUI descris astfel:*

- *Construcția C1 în CF nr.105721-C1(nr.CF vechi 141) a localității Eforie;*
- *Construcția C2 în CF nr.105721-C2(nr.CF vechi 141) a localității Eforie;*
- *Dreptul de folosință asupra terenului în CF nr.105721(nr.CF vechi 26 SP) a localității Eforie.*



10.2. **Obligația cumpărătoarei**

- (1) Cumpărătoarea are obligația de a se prezenta la sediul biroului notarial după împlinirea termenului legal pentru îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară, pentru a se preda un exemplar al încheierii emise de BCPI sau pot solicita transmiterea acestuia prin mijloace electronice.

11 **Cheltuieli pentru întocmirea contractului**

11.1. **Obligația de plată a acestora**

- (1) Cheltuielile privind autentificarea prezentului contract, reprezentând impozit pe tranzacție, onorariu notarial și tarif de publicitate imobiliară, sunt suportate de părți, fiind evidențiate distinct în încheierea de autentificare.
- (2) Noi, părțile, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință faptul că onorariul notarial a fost calculat potrivit Ordinului nr.117/C din 19.01.2024 al Ministrului Justiției și cuprinde următoarele:
 - i) Evaluarea primară din punct de vedere al legalității și stabilirea situației de fapt corespunzătoare actului autentic solicitat;
 - ii) Analiza și verificarea validității titlurilor originale, care atestă drepturile părților;
 - iii) Acordarea consilierii notariale cu privire la respectarea condițiilor de fond și de formă specifice actului autentic solicitat;
 - iv) Acordarea consilierii notariale cu privire la efectele juridice specifice actului autentic solicitat și a clauzelor solicitate de părți sau propuse de notarul public raportat la intențiile declarate ale părților;
 - v) Acordarea consilierii notariale cu privire la îndeplinirea de către părți a anumitor formalități legale obligatorii înainte de încheierea raportului juridic;
 - vi) Participarea notarului public la negocierea clauzelor contractuale de către părți și îndrumarea acestora pe parcursul negocierilor în ceea ce privește legalitatea și oportunitatea clauzelor convenite;
 - vii) Primirea cererii de autentificare și îndrumarea părților în întocmirea acesteia cu respectarea dispozițiilor legale, pregătirea documentației specifice actului autentic solicitat, obținerea înscrisurilor prevăzute de lege, verificarea validității și a conformității acestora;
 - viii) Redactarea proiectului sau a proiectelor succesive ale actului autentic solicitat, potrivit intențiilor declarate de parte sau de părți, a negocierii clauzelor dintre acestea și pe baza propunerilor făcute de notarul public acceptate de parte sau de părți, comunicarea și analizarea acestora împreună cu solicitanții actului autentic;
 - ix) Verificarea îndeplinirii condițiilor de fond și de formă ale actului autentic solicitat;
 - x) Verificarea calității de titular al dreptului real, a conformității situației cadastrale cu situația faptică prezentată și a sarcinilor care grevează imobilul;
 - xi) Activitatea de verificare, respectiv de înscriere, după caz, în registrele naționale notariale (RNNEPR, RNNRM, RNNEMSO, RNNEC), verificarea altor registre publice;
 - xii) Redactarea formei finale a actului autentic;
 - xiii) Efectuarea evaluărilor de risc a părților, verificarea beneficiarilor reali, a sursei fondurilor, a existenței sancțiunilor internaționale și întocmirea și comunicarea raportărilor în scopul prevenirii spălării banilor și finanțării terorismului, după caz;
 - xiv) Calcularea și perceperea, în numele statului, a impozitului asupra venitului realizat din transferul dreptului de proprietate prevăzut de art.111 Cod fiscal, a tarifului de publicitate imobiliară, după caz;
 - xv) Perceperea altor tarife pentru realizarea unor verificări prevăzute de lege pentru validitatea actului autentic (tarifele datorate INFONOT);

- 
- xvi) Luarea consimțământului părților prin semnarea exemplarului original al actului autentic de părți, de reprezentanții legali sau convenționali, de martorii asistenți, sigilarea și securizarea actului notarial, eliberarea duplicatelor solicitate și a anexelor;
 - xvii) Comunicarea actului autentic întocmit în vederea îndeplinirii formalităților de publicitate și opozabilitate prevăzute de lege, astfel: la registrul de publicitate imobiliară, la registrele naționale notariale, la alte registre publice, după caz; urmărirea modului în care se realizează formalitățile de publicitate și de opozabilitate.
 - xviii) Activitatea de arhivare, opisare și conservare a actului autentic întocmit cu respectarea dispozițiilor nomenclatorului arhivistic, pe durata prevăzută de acesta;
 - xix) Virarea impozitelor și a tarifelor percepute de la părți, în numele statului, operațiunile bancare aferente, suportarea comisioanelor bancare de către biroul notarial, completarea și depunerea la organul fiscal a declarațiilor fiscale prevăzute de lege;
 - xx) Activitatea de comunicare a actului juridic către Institutul Național de Statistică;
 - xxi) Cheltuielile de funcționare, organizare, pregătire profesională continuă, service și mentenanță a echipamentelor, pază, plata furnizorilor de echipamente și utilități.

12. Dispoziții finale

12.1. Obligația de confidențialitate a notarului

- (1) Notarul public are obligația de a păstra confidențialitatea cu privire la conținutul prezentului contract, a documentației care a stat la baza acestuia, precum și a tuturor discuțiilor și a negocierilor la care a luat parte sau de care a luat cunoștință. Notarul public nu va comunica vreunei terț nicio informație sau copie a unui înscris care constituie documentație sau anexă și nici copie a contractului.
- (2) Notarul public este degrevat de păstrarea obligației de confidențialitate numai la solicitarea expresă a organelor și autorităților Statului, făcută în condițiile legii, în interesul soluționării unei cauze civile, penale sau fiscale.

12.2. Taxele notariale

- (1) *Onorariul notarial ocazionat de redactarea, procesarea și autentificarea prezentului înscris precum și taxa de intabulare a prezentului act sunt suportate de CUMPARĂTOARE, și au fost calculate având în vedere valoarea de 1.886.720 EURO echivalent a 9.502.653,95 lei, calculat la cursul BNR de 5,0366 lei / 1 euro, de astăzi data semnării prezentului act, valoare rezultată din Studiul de piață pentru anul 2025, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea.*

12.3. Arhivarea contractului

- (1) Prezentul contract va fi arhivat și conservat de notarul public în arhiva biroului notarial, având termen de păstrare PERMANENT. Arhiva biroului notarial este arhiva Statului român. În situația încetării calității de notar public sau a transferului notarului public, arhiva notarului public va fi preluată și conservată de Camera Notarilor Publici Constanța.
- (2) Părțile pot obține, din arhivă, duplicate ale prezentului contract sau copii legalizate.

13. Autentificarea contractului

- (1) Tehnoredactat la Societatea Profesională Notarială - Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, din Constanța Str. Traian nr. 14, parter și demisol, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial (patru) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru VÂNZĂTOARE și două exemplare pentru CUMPĂRĂTOARE.
- (2) Exemplarul pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară se păstrează permanent în arhiva Societății Profesionale Notariale - Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, potrivit art. 28¹ alin. 6 din Legea nr. 7/1996 modificată.

VÂNZĂTOARE
TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE
MAREA NEAGRĂ SA (THR Marea Neagră S.A)
Prin director general
ICHIM MIHAELA

CUMPĂRĂTOARE
F.B.Y. IMPEX SRL
prin administrator
POPESCU GHEORGHE



SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
MARIANA IOSIF și IOAN GABRIEL PĂTRAȘCU
Licența de funcționare nr. 256/15.12.2023
CONSTANȚA, Str. Traian nr. 35B parter și demisol

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1593
ANUL 2025 LUNA IUNIE ZIUA 11**

În fața mea, **MARIANA IOSIF**, notar public cu sediul în Constanța, Str. Traian nr. 35B, parter și demisol, s-au prezentat:-----

1. **ICHIM MIHAELA** - cu domiciliul în Municipiul Constanța, str.Salcânilor nr.13A, jud.Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr.308890/22.09.2015 eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 2571008131266, care a semnat în calitate de director general al societății **TURISM, HOTELURI, RESTAURANTE MAREA NEAGRĂ SA(THR Marea Neagră S.A.)**, societate de naționalitate română, cu sediul social în localitatea Eforie Nord, oraș Eforie, B-dul Traian nr.18, lot 1, spațiul comercial nr.1 și nr.3, parter, jud.Constanța, având număr de ordine în Registrul Comerțului J13/696/1991, având CUI 2980547, în baza Hotărârii AGEA nr.2/15.11.2024, a Deciziei Consiliului de Administrație nr.37/06.12.2024, a Deciziei Consiliului de Administrație nr.2/11.04.2025 și a Deciziei Consiliului de Administrație nr.1/06.06.2025,-----
2. **POPESCU GHEORGHE** - cu domiciliul în Municipiul București, Int.General Grigore Cantilli nr.5, sector 1, posesor al C.I. seria VP, nr. 000819/27.08.2015 eliberată de D.E.P.A.B.D. București, cod numeric personal 1600819182794, care a semnat în calitate de asociat al **F.B.Y.IMPEX SRL**, societate de naționalitate română, cu sediul social în Municipiul București, str.Năsăud nr.97, corp 3, spațiul 3.58, etaj 1, sector 5, având număr de ordine în Registrul Comerțului J40/11248/1995, având CUI 985451 în baza Hotărârii AGA nr.153/02.06.2025 și a procurii autentificate sub nr.3002/11.06.2025 de notar public Părău Claudia Rădița din cadrul Societății Profesionale Notariale - Ionașcu Titu, Aldoiu Mariana Mirela, Părău Claudia Rădița, Părău Andrei, din Târgu-Jiu,-----
care după citirea actului, 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 activității notariale nr.36/1995,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 47.514 lei, cu OP.-----

S-a încasat onorariul (calculat conform Ordinului Ministrului Justiției nr.177/C din 19.01.2024, publicat în MO sub nr.70/26.01.2024), în sumă de 71.245,30 lei, unde suma de 11.375,30 lei reprezintă TVA, achitată cu OP.-----

**NOTAR PUBLIC
MARIANA IOSIF**

Op.d.1574

SS

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de notar public MARIANA IOSIF, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul

NOTAR PUBLIC
MARIANA IOSIF

Op.d.1574



Red.G.C.



DUPLICAT

DECLARAȚIE



Subscrisa societate **CONSAL TRADE SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Giurgiu, str.Vasile Alecsandri nr.11, parter, jud.Giurgiu, având nr. de ordine în Registrul Comerțului J2015000566526, Cod Unic de Înregistrare 6857947, prin administrator **CHICHEANU CONSTANTIN**, cetățean român, domiciliat în Municipiul Constanța, str.Pescăruș nr.61, jud.Constanța, posesor al C.I. seria KZ nr.935858/25.01.2024 eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 1390309131247, în calitate de proprietară a imobilului **HOTEL CAPITOL** situat în localitatea Eforie Sud, oraș Eforie, str.Faleza nr.6, jud.Constanța, compus din: construcția Hotel Capitol, cu regim de înălțime P+4E + Recepție parter, cu suprafața construită la sol de 1.017 mp, înregistrată cu număr cadastral 105721-C1(nr.cadastral vehi 123-C1) și intabulată în CF nr.105721-C1(nr.CF vechi 141) a localității Eforie, și construcția Restaurant Capitol+corp de legătură parter, cu suprafața construită la sol și suprafața de 588 mp, înregistrată cu număr cadastral 105721-C2(nr.cadastral vehi 123-C2) și intabulată în CF nr.105721-C2(nr.CF vechi 141) a localității Eforie, și de beneficiară a dreptului de folosință asupra terenului aferent celor două construcții, teren în suprafață totală de 4.255 mp, conform acte și 4.221 mp, conform măsurători, proprietatea Orașului Eforie, înregistrat cu număr cadastral 105721(nr.cadastral vechi 123) și intabulat în CF nr.105721(nr.CF vechi 26 SP) a localității Eforie și având în vedere următoarele:-----

- cererea societății **CONSAL TRADE SRL** înregistrată la Primăria orașului Eforie sub nr.3159/07.07.2025, prin care se solicit încheierea unui contract de superficie pentru terenul aferent imobilului **HOTEL CAPITOL**, descris mai sus;-----
- adresa nr.20775/11.07.2025 emisă de Primăria orașului Eforie, răspuns la cererea mai sus enunțată, prin care se solicită radierea de către societatea **CONSAL TRADE** a dreptului de folosință din Cartea Funciară nr.105721(nr.CF vechi 26 SP) a localității Eforie,-----

pe proprie răspundere, cunoscând că declarațiile false sunt pedepsite potrivit legii, declar că:-----

SUNT DE ACORD ȘI SOLICIT radierea dreptului de folosință asupra terenului din CF nr.105721(nr.CF vechi 26 SP) a localității Eforie.-----

Subscrisa societate **CONSAL TRADE SRL**, prin administrator **CHICHEANU CONSTANTIN**, solicit înscrierea prezentei declarații în Cartea Funciară aferenta imobilului, identificat cu nr. cadastral 105721(nr.cadastral vechi 123) și intabulat în Cartea Funciara nr.105721(nr.CF vechi 26 SP) a localității Eforie.-----

Prezentul act are la bază extrasul de Carte funciara pentru informare nr.193871/04.08.2025 emis de OCPI-BCPI Constanța.-----

Dăm prezenta declarație spre a servi la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, precum și în fața autorităților și instituțiilor competente.-----

Tehnoredactată și autenticată la Societatea Profesională Notarială - Biroul Notarilor Publici Asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel, din Constanța, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 3(trei) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și două au fost eliberate părții.-----

Exemplarul pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța se păstrează permanent în arhiva Societății Profesionale Notariale - Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, potrivit art. 28¹ alin. 6 din Legea nr. 7/1996 modificată.-----

DECLARANTA,
CONSAL TRADE SRL
prin administrator
CHICHEANU CONSTANTIN



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
IOSIF MARIANA și PĂTRAȘCU IOAN-GABRIEL
Sediul: Constanța, Str. Traian nr.35b, parter și demisol
Licența de funcționare nr. 256/15.12.2023

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.2176
ANUL 2025 LUNA AUGUST ZIUA 04**

În fața mea, **MARIANA IOSIF**, notar public cu sediul în Constanța, Str. Traian nr.35b, parter și demisol, s-a prezentat:-----

1. **CHICHEANU CONSTANTIN** - domiciliat în Municipiul Constanța, str.Pescăruș nr.61, jud.Constanța, posesor al C.I. seria KZ nr.935858/25.01.2024 eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 1590309131247, care a semnat în calitate de administrator al societății **CONSAL TRADE SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Giurgiu, str.Vasile Alecsandri nr.11, parter, jud.Giurgiu, având nr. de ordine în Registrul Comerțului J2015000566526, Cod Unic de Înregistrare 6857947,-----

care după citirea actului, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.-----

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și activității notariale nr.36/1995,
republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul de 121 lei achitat cu bon fiscal din care suma de 21 lei reprezintă TVA.--

**NOTAR PUBLIC
MARIANA IOSIF
Op. d. 1574
SS**

*Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 exemplare, de notar public MARIANA IOSIF,
astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul*

