



U.A.T. EFORIE PH
REGISTRUL NR. 59 DATA 19 03/ 2026

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

SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ŞI PRIVAT

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea oportunitatii inchirierii imobilului teren situat in loc. Eforie Sud, str. Faleza,
in suprafata de 222 mp, inscis in CF nr. 105192 Eforie

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- Cererea nr. 34083/2025 a numitilor Ghena Ion si Ghena Laura;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- numarul de inventar 4933 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie completata prin H.C.L. nr. 359/24.12.2024, anexa 1;
- Extrasele de carte funciara nr. 105192 Eforie si nr. 105192-C1 Eforie emise de OCPI Constanta;
- Contractul de vanzare cumparare nr. 712/19.08.2025- BIN Diana Manea-Vechiu;
- Terenul se afla in zona A de impozitare - Eforie Sud.

In temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE:

Art. 1. Se aproba oportunitatea inchirierii imobilului teren situat in loc. Eforie Sud str. Faleza, in suprafata de 222 mp, inscris in CF nr. 105192 Eforie, avand nr. cadastral 1878 - beneficiari ai dreptului de preemtiune Ghena Ion (CNP 1690307132805) si Ghena Laura (CNP 2720714134019).

Art. 2. Se aproba emitere comanda pentru intocmire raport de evaluare in vederea stabilirii chiriei.

Art. 3. Se aproba semnarea de catre Primarul orasului Eforie a contractului de inchiriere in forma autentica.

Art.4. In contractul de inchiriere se vor trece in mod obligatoriu urmatoarele clauze:

- Titularul contractului de inchiriere nu are voie sa modifice/extinda/supraetajeze constructia existenta pe terenul ce face obiectul inchirierii.
- In situatia in care proprietarul constructiei doreste sa modifice/extinda/supraetajeze constructia este necesar sa solicite cumpararea terenului ce face obiectul contractului de inchiriere.
- Daca titularul contractului de inchiriere solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii.

Art. 5. Contractul de inchiriere se va incheia pe o perioada de 25 de ani.

Art. 6. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul orasului.

Art. 7. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

Serviciul A.D.P.P.
Sef Serviciu,
MANEA Daniel

Red I.S.M./2 ex.
martie 2026



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

R A P O R T

Referitor proiect de hotarare privind aprobarea oportunitatii inchirierii imobilului teren situat in loc. Eforie Sud str. Faleza, in suprafata de 222 mp, inscis in CF nr. 105192 Eforie

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- Cererea nr. 34083/2025 a numitorilor Ghena Ion si Ghena Laura;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- numarul de inventar 4933 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie completata prin H.C.L. nr. 359/24.12.2024, anexa 1;
- Extrasele de carte funciara nr. 105192 Eforie si nr. 105192-C1 Eforie emise de OCPI Constanta;
- Contractul de vanzare cumparare nr. 712/19.08.2025- BIN Diana Manea-Vechiu;
- Terenul se afla in zona A de impozitare - Eforie Sud.

Se propune:

- aprobarea oportunitatii inchirierii imobilului teren situat in loc. Eforie Sud str. Faleza, in suprafata de 222 mp, inscris in CF nr. 105192 Eforie, avand nr. cadastral 1878 - beneficiari ai dreptului de preemtiune Ghena Ion (CNP 1690307132805) si Ghena Laura (CNP 2720714134019);
- aprobare emitere comanda pentru intocmire raport de evaluare in vederea stabilirii chiriei;
- se aproba semnarea de catre Primarul orasului Eforie a contractului de inchiriere in forma autentica;
- in contractul de inchiriere se vor trece in mod obligatoriu urmatoarele clauze:
 - Titularul contractului de inchiriere nu are voie sa modifice/extinda/supraetajeze constructia existenta pe terenul ce face obiectul inchirierii.
 - In situatia in care proprietarul constructiei doreste sa modifice/extinda/supraetajeze constructia este necesar sa solicite cumpararea terenului ce face obiectul contractului de inchiriere.
 - Daca titularul contractului de inchiriere solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii.
- contractul de inchiriere se va incheia pe o perioada de 25 de ani.

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

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

Serviciul A.D.P.P.
Sef Serviciu,
MANEA Daniel

Red. I.S.M./2ex.
martie 2026



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

REFERAT DE APROBARE

la proiect de hotarare privind aprobarea oportunitatii inchirierii imobilului teren situat in loc. Eforie Sud str. Faleza, in suprafata de 222 mp, inscis in CF nr. 105192 Eforie

P.H. a fost intocmit avand in vedere urmatoarele:

- Cererea nr. 34083/2025 a numitilor Ghena Ion si Ghena Laura;
- art. 362 alin. (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 333 alin (8) lit. h si art. 364 alin. 1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 49/13.03.2026 privind aprobarea procedurii specifice privind inchirierea imobilelor terenuri care apartin domeniului privat al Orasului Eforie, fara organizarea unei licitatii publice, catre titularii unor drepturi de preemtiune recunoscute de lege;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- numarul de inventar 4933 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie completata prin H.C.L. nr. 359/24.12.2024, anexa 1;
- Extrasele de carte funciara nr. 105192 Eforie si nr. 105192-C1 Eforie emise de OCPI Constanta;
- Contractul de vanzare cumparare nr. 712/19.08.2025- BIN Diana Manea-Vechiu;
- Terenul se afla in zona A de impozitare - Eforie Sud.

Se propune:

- aprobarea oportunitatii inchirierii imobilului teren situat in loc. Eforie Sud str. Faleza, in suprafata de 222 mp, inscris in CF nr. 105192 Eforie, avand nr. cadastral 1878 - beneficiari ai dreptului de preemtiune Ghena Ion (CNP 1690307132805) si Ghena Laura (CNP 2720714134019);
- aprobare emitere comanda pentru intocmire raport de evaluare in vederea stabilirii chiriei;
- se aproba semnarea de catre Primarul orasului Eforie a contractului de inchiriere in forma autentica;
- in contractul de inchiriere se vor trece in mod obligatoriu urmatoarele clauze:
 - Titularul contractului de inchiriere nu are voie sa modifice/extinda/supraetajeze constructia existenta pe terenul ce face obiectul inchirierii.
 - In situatia in care proprietarul constructiei doreste sa modifice/extinda/supraetajeze constructia este necesar sa solicite cumpararea terenului ce face obiectul contractului de inchiriere.
 - Daca titularul contractului de inchiriere solicita cumpararea terenului, aceasta se va face conform prevederilor legale in vigoare la data solicitarii.
- contractul de inchiriere se va incheia pe o perioada de 25 de ani.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbatare si aprobare proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii inchirierii imobilului teren situat in loc. Eforie Sud str. Faleza, in suprafata de 222 mp, inscis in CF nr. 105192 Eforie.

PRIMAR,
SERBAN Robert-Nicolae

Serviciul A.D.P.P.
Sef Serviciu
MANEA Daniel

Red I.S.M./2 ex.
martie 2026

de Manea

JUDETUL CONSTANTA		
Primăria Oraşului EFORIE		
INTRARE	Nr.	340.83
IESIRE		
Zi	Luna	An
26	11	2025

Domnule Primar,

Ana Laura Coman

Subsemnații, **GHENA ION**, cetățean român, domiciliat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Prof. dr. Ion Cantacuzino, nr. 2, jud. Constanța, având CNP 1690307132805 și **GHENA LAURA**, cetățean român, domiciliată în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Prof. dr. Ion Cantacuzino, nr. 2, jud. Constanța, având CNP 2720714134019, soți căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri,

În calitate de proprietari asupra **construcției C1 – restaurant terasă SPLENDID BEACH**, parter și parțial subsol tehnic, în suprafață construită de 222 mp, edificată pe un teren **în suprafață de 222 mp**, aflat în proprietatea orașului Eforie - domeniul privat, situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, Str. Faleză, jud. Constanța (zona nordică a plajei), având următoarele vecinătăți: Nord – teren Primăria Eforie; Sud – teren Primăria Eforie; Vest – trotuar și str. Faleză; Est – plaja, **având număr cadastral 1878**, așa cum rezultă din Planul Cadastral înregistrat sub nr. 31721/2005, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța,

Prin prezenta vă solicităm încheierea contractului de suprafață asupra terenului aferent construcției în suprafață de 222 mp, situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, Str. Faleză, jud. Constanța (zona nordică a plajei), având număr cadastral 1878.

Atașăm în copie actul de proprietate, extrase de carte funciară pentru informare, planul cadastral, cărțile de identitate.

Data

26.11.2025

Semnăturile,

Ana Laura Coman

Domnului Primar al Orașului Eforie

DUPLICAȚIE
CONTRACT
DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Societatea „BONVIE IMOBILIARE” societate cu răspundere limitată, cu sediul social în mun. București, str. Aviator Traian Vasile, nr. 67, camera 3, etaj 3, ap. 4, sector 1, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, sub nr. J2020017666408, având Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC. J2020017666408, având cod unic de înregistrare 43479013 și atribut fiscal RO, reprezentată prin **Administrator DUMITRU ȘTEFAN**, cetățean român, domiciliat în oraș Voluntari, str. Drumul Bisericii, nr. 33I, vila 17, jud. Ilfov, având CNP 1850127440101, *în calitate de vânzător și* -----

GHENA ION, cetățean român, domiciliat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Prof. dr. Ion Cantacuzino, nr. 2, jud. Constanța, având CNP 1690307132805 și **GHENA LAURA**, cetățean român, domiciliată în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Prof. dr. Ion Cantacuzino, nr. 2, jud. Constanța, având CNP 2720714134019, *soți căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri, în calitate de cumpărători*, -----

au convenit astăzi, data autentificării, la încheierea prezentului contract de vânzare - cumpărare cu următoarele clauze: -----

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Eu, vânzătorul, vând cumpărătorilor, **dreptul de proprietate asupra construcției C1–restaurant terasă SPLENDIND BEACH**, parter și parțial subsol tehnic, în suprafață construită de 222 mp, edificată pe un teren în suprafață măsurată de 222 mp (276 mp din măsurători), aflat în proprietatea orașului Eforie - domeniul privat și în folosința mea, **situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, Str. Faleză, jud. Constanța (zona nordică a plajei)**, având următoarele vecinătăți: Nord – teren Primăria Eforie; Sud – teren Primăria Eforie; Vest – trotuar și str. Faleză; Est – plaja, **având număr cadastral 1878**, așa cum rezultă din Planul Cadastral înregistrat sub nr. 31721/2005, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. -----

Eu, vânzătorul, transmit totodată cumpărătorilor dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 222 mp (276 mp din măsurători), aferent construcției mai sus descrisă, conform prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. -----

Eu, vânzătorul, declar că am dobândit dreptul de proprietate asupra construcției mai sus descrisă, precum și dreptul de folosință asupra terenului aferent, prin cumpărare în baza Contractului de vânzare autentificat sub nr. 672/09.05.2022 la SPN Berevoianu și Asociații cu sediul în București, str. Vasile Conta, nr. 4, etaj 1, sector 2, **dreptul de proprietate asupra construcției fiind intabulat în Cartea Funciară nr. 105192-C1 (nr. CF vechi 2263) a UAT Eforie**, așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 206311/18.08.2025, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, iar **dreptul de folosință asupra terenului fiind intabulat în Cartea Funciară nr. 105192 (nr. CF vechi 484 specială) a UAT Eforie**, așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 206330/18.08.2025, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. -----

Prețul de vânzare este de 190.000 euro (unasutănouăzecimii euro), echivalentul a 961.172 lei (nouă sute și a zece și unu mii unu și a șapte zeci și doi lei), calculat la cursul de schimb valutar al Băncii Naționale a României de 5,0588 lei / 1 euro, valabil în ziua autentificării

prezentului act, preț din care eu vânzătorul declar că am primit un avans în sumă de 30.000 euro (treizecimiieuro), în echivalentul în lei, în sumă de 151.764 lei (unasutăcincizecișiumișaptesuteșazecișipatrulei), calculat la cursul de schimb valutar al Băncii Naționale a României de 5,0588 lei / 1 euro, valabil la data plății, prin transfer bancar în contul bancar IBAN RO95 UGBI 0000 2420 1458 5RON - moneda RON, deschis la Garanti Bank, societate pe acțiuni, pe numele societății „NEXT CAP VENTURES”, societate cu răspundere limitată, unic asociat al societății „BONVIE IMOBILIARE” societate cu răspundere limitată. -----

Eu, vânzătorul, declar că sunt de acord ca plata avansului de 30.000 euro (treizecimiieuro) să fie făcută în contul bancar IBAN RO95 UGBI 0000 2420 1458 5RON - moneda RON, deschis la Garanti Bank, societate pe acțiuni, pe numele societății „NEXT CAP VENTURES”, societate cu răspundere limitată, în vederea stingerii obligației de plată conform contractului de finanțare încheiat la data de 05.05.2022, pentru suma de 200.000 lei (douăsutemiilei), cu termen scadent la 06.05.2024. -----

Restul de preț în sumă de 160.000 euro (unasutășazecimiieuro), se va achita prin transfer bancar în contul bancar deschis pe numele vânzătorului, respectiv, societatea „BONVIE IMOBILIARE” societate cu răspundere limitată, ce va fi comunicat cumpărătorului, conform facturii care va fi emisă la fiecare termen scadent, după cum urmează: -----

Rata 1 - suma de 50.000 euro (cincizecimiieuro), se va achita până la data de 15.09.2026; -----

Rata 2 - suma de 50.000 euro (cincizecimiieuro), se va achita până la data de 15.09.2027; -----

Rata 3 - suma de 60.000 euro (șazecimiieuro), se va achita până la data de 15.09.2028. -----

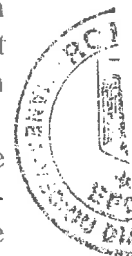
Noi, părțile am convenit ca ratele stabilite mai sus să se achite în echivalentul în lei calculat la cursul de schimb valutar al Băncii Naționale a României, valabil în ziua plății. ---

Noi, părțile am convenit ca restul de preț mai sus stabilit să nu poarte dobânzi din ziua dobândirii proprietății. -----

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 cumpărător și vizat de banca plătitore prezumă efectuarea plății, până la proba contrară; 2) Cumpărătorul are oricând dreptul să solicite băncii la care vânzătorul are deschis contul bancar o confirmare, în scris, a efectuării plății prin virament, iar această confirmare face dovada plății. -----

Dreptul de ipotecă legală al vânzătorului asupra imobilului vândut, pentru plata restului de preț se va înscrie în Cartea Funciară a imobilului, în temeiul art. 2386 alin. 1, Cod civil și se va radia numai în cazul primirii restului de preț, în temeiul consimțământului expres al vânzătorului dat în formă autentică. Cheltuielile pentru întocmirea declarației de radiere și pentru îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară sunt suportate de cumpărători. -----

Eu, vânzătorul, mă oblig ca, în ziua primirii restului de preț, să pun la dispoziția cumpărătorilor un extras de cont doveditor din contul meu bancar și să dau o declarație autentică prin care consimt la radierea dreptului de ipotecă legală din cartea funciară. De asemenea, în termen de 10 zile de la primirea restului de preț, mă oblig să pun la dispoziția cumpărătorilor încheierea emisă de Biroul de cadastru și publicitate imobiliară prin care se admite radierea dreptului de ipotecă legală. -----



Noi, cumpărătorii, cumpărăm de la vânzător, dreptul de proprietate asupra construcției C1 – restaurant terasă **SPLENDIND BEACH**, parter și parțial subsol tehnic, în suprafață construită de 222 mp, edificată pe un teren în suprafață măsurată de 222 mp (276 mp din măsurători), aflat în proprietatea orașului Eforie - domeniul privat și în folosința mea, **situat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, Str. Faleză, jud. Constanța (zona nordică a plajei)**, având următoarele vecinătăți: Nord – teren Primăria Eforie; Sud – teren Primăria Eforie; Vest – trotuar și str. Faleză; Est – plaja, **având număr cadastral 1878**, așa cum rezultă din Planul Cadastral înregistrat sub nr. 31721/2005, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, **la preț, în modalitățile și în condițiile din prezentul înscris.** -----

Noi, cumpărătorii, preluăm de la vânzător dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 222 mp (276 mp din măsurători), aferent construcției mai sus descrisă, conform prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. -----

Noi, cumpărătorii, declarăm pe propria răspundere și sub sancțiunile legii penale pentru declarații neadevărate că suntem căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri, nu am încheiat nicio convenție matrimonială conform dispozițiilor Codului Civil și înțelegem să dobândim bunul imobil, ca bun comun în devălmășie, conform prevederilor art. 339 din Codul Civil. -----

Noi, cumpărătorii ne obligăm să plătim restul de preț al vânzării la termenele, modalitățile și în condițiile stipulate în prezentul contract. -----

Noi, cumpărătorii declarăm că ni s-au adus la cunoștință prevederile art. 1.724 din Codul Civil care reglementează sancțiunea neplății restului de preț, respectiv posibilitatea vânzătorului să obțină executarea silită a obligației de plată, fic rezoluțiunea vânzării, precum și, în ambele cazuri, daune - interese, dacă este cazul. -----

III. RĂSPUNDEREA VÂNZĂTORULUI:

Eu, vânzătorul, garantez pe proprie răspundere și sub sancțiunea legii penale că bunul imobil descris mai sus nu a fost scos din circuitul civil, rămânând continuu în proprietatea mea, că nu face obiectul niciunui litigiu juridic, nu este închiriat, nu este grevat de sarcini și servituți, nu este dat în comodat, nu este constituit asupra acestuia niciun drept real în favoarea unor terțe persoane, nu există constituit asupra acestuia vreun drept de preempțiune legal sau convențional în favoarea vreunui terț, așa cum rezultă și din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 206330/18.08.2025, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța și din Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 206311/18.08.2025, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța și garantez pe cumpărători împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale și pentru vicii, în conformitate cu prevederile art. 1695 și art. 1707 din Codul Civil. -----

IV. CLAUZE FINALE:

Transmiterea dreptului de proprietate cu toate atributele sale asupra imobilului se face astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare, iar predarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția cumpărătorului, împreună cu ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, eliberându-se de toate bunurile mobile personale ale vânzătorului, se va face la data de 01.10.2025. Eu vânzătorul mă oblig ca la data predării imobilului către cumpărător să fac dovada achitării la zi a cheltuielilor de întreținere și a utilităților imobilului (energie electrică, alimentare cu apă, etc.). -----

Imobilul trebuie să fie predat în starea în care se afla la momentul încheierii contractului. -----

Noi, cumpărătorii, declarăm că ni s-au adus la cunoștință obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse. -----

Taxele și impozitele sunt achitate la zi de vânzător, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri datorate bugetului local nr. 24360/18.08.2025, eliberat de Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local Eforie, jud. Constanța, urmând ca acestea să treacă asupra cumpărătorilor, astăzi, data autentificării. Tariful de publicitate imobiliară pentru solicitarea extrasului de Carte Funciară pentru autentificare este suportat de către vânzător, iar onorariul notarului public și tariful de publicitate imobiliară pentru intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului sunt suportate de către cumpărători. -----

Noi, părțile, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr. 241 din 15 iulie 2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și declarăm că prețul convenit în prezentul act este prețul real, precum și de prevederile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea OUG 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată. -----

Noi, cumpărătorii, ce am cumpărat de la vânzător dreptul de proprietate asupra bunului imobil descris mai sus, cu prețul și în condițiile menționate, declarăm că am luat cunoștință de situația de drept și de fapt a bunului imobil ce face obiectului prezentului act și ne declar de acord cu conținutul prezentului contract. -----

Eu, vânzătorul, declar că am pus la dispoziția cumpărătorilor Certificatul de performanță energetică a construcției descrisă mai sus, iar eu, cumpărătorul declar că mi s-a pus la dispoziție Certificatul de performanță energetică nr. 1104/15.08.2025, întocmit de ing. auditor energetic grd. I (ci) Perva - Molceanu Ovidiu, autorizat sub nr. 01506. -----

Noi, părțile, declarăm că am luat cunoștință de obligația legală de înscriere/radiere în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului act, a dreptului de proprietate dobândit/instrăinat prin prezentul act, în/din evidențele fiscale ale Primăriei orașului Eforie. -

Eu, vânzătorul, declar pe proprie răspundere și sub sancțiunile legii penale pentru declarații neadevărate că bunul imobil este racordat la rețelele de utilități, nu am datorii către furnizorii de utilități, iar în situația în care există debite restante către furnizorii de utilități mă oblig să le suport. -----

Noi, părțile, declarăm că nu avem calitatea de debitori în procedura insolvenței, potrivit dispozițiilor din Legea nr. 151/2015, privind procedura insolvenței persoanelor fizice. -----

Eu, vânzătorul, sunt de acord cu intabularea dreptului de proprietate asupra bunului imobil descris mai sus, dobândit prin prezentul act, în favoarea cumpărătorilor. -----

Eventualele litigii intervenite între părți se vor soluționa pe cale amiabilă (prin intermediul mijloacelor alternative de rezolvare a disputelor), iar dacă litigiile nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, competența soluționării acestora revine Judecătoriei competente.

În caz de forță majoră, caz fortuit sau alte evenimente asimilate acestora, care întârzie sau împiedică îndeplinirea obligațiilor contractuale, se vor aplica corespunzător prevederile art. 1634 din Codul Civil, precum și cele ale art. 1351 din Codul Civil care definesc cauzele exoneratoare de răspundere. -----

Pentru plata restului de preț, prezentul contract constituie titlu executoriu, potrivit art. 101 din Legea nr. 36/1995, republicată. -----

Procedurile necesare intabulării dreptului de proprietate și a dreptului de folosință în Cartea Funciară, vor fi efectuate de către biroul notarial instrumentator al prezentului act, conform prevederilor din Legea nr. 7/ 1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară. -----



Pentru redactarea și autentificarea prezentului înscris au fost prezentate următoarele acte: Contractul de vânzare autentificat sub nr. 672/09.05.2022 la SPN Berevoianu și Asociații cu sediul în București, str. Vasile Conta, nr. 4, etaj 1, sector 2; Planul Cadastral înregistrat sub nr. 31721/2005, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța; Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 206330/18.08.2025, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța; Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 206311/18.08.2025, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța; Certificatul de performanță energetică nr. 1104/15.08.2025, întocmit de ing. auditor energetic grd. I (ci) Perva - Molceanu Ovidiu, autorizat sub nr. 01506; Certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri datorate bugetului local nr. 24360/18.08.2025, eliberat de Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local Eforie, jud. Constanța; actele de identitate și identificare ale părților. -----

Tehnoredactat și listat azi, data autentificării la sediul Biroului Individual Notarial - Notar Public Diana Manea - Vechiu, din loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Ion Movilă, nr. 1, jud. Constanța. -----

VÂNZĂTOR,

Societatea „BONVIE IMOBILIARE”

Societate cu răspundere limitată

În Administrator

DUMITRU ȘTEFAN

s. Dumitru Ștefan

CUMPĂRĂTORI,

GHENA ION

s.s. Ghena Ion

GHENA LAURA

s.s. Ghena Laura



România
Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROU INDIVIDUAL NOTARIA
NOTAR PUBLIC DIANA MANEA - VECHIU
Licența de funcționare nr. 2753/2421/15.12.2013
Sediul: Localitatea Eforie Sud, Oraș Eforie,
Strada Ion Movilă, Numărul 1, Județ Constanța

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 712
Anul 2025, luna AUGUST, ziua 19

În fața mea, **DIANA MANEA - VECHIU**, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat: **DUMITRU ȘTEFAN**, cetățean român, domiciliat în oraș Voluntari, str. Drumul Bisericii, nr. 331, vila 17, jud. Ilfov, identificat cu CI seria IF, nr. 795945, emisă de SPCLEP Voluntari, la data de 26.01.2022, valabilă până la data de 03.08.2031, având CNP 1850127440101, în calitate de **Administrator al Societății „BONVIE IMOBILIARE” societate cu răspundere limitată**, cu sediul social în mun. București, str. Aviator Traian Vasile, nr. 67, camera 3, etaj 3, ap. 4, sector 1, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, sub nr. J2020017666408, având Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC. J2020017666408, având cod unic de înregistrare 43479013 și atribut fiscal RO; **GHENA ION**, cetățean român, domiciliat în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Prof. dr. Ion Cantacuzino, nr. 2, jud. Constanța, identificat cu CI seria KZ, nr. 641905, emisă de SPCLEP Eforie, la data de 17.02.2020, valabilă până la data de 07.03.2030, având CNP 1690307132805, în nume propriu și **GHENA LAURA**, cetățean român, domiciliată în loc. Eforie Sud, oraș Eforie, str. Prof. dr. Ion Cantacuzino, nr. 2, jud. Constanța, identificată cu CI seria KZ, nr. 384650, emisă de SPCLEP Eforie, la data de 21.09.2016, valabilă până la data de 14.07.2026, având CNP 2720714134019, în nume propriu, care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar. -----

În temeiul articolului 12, litera b) din Legea nr. 36/1995, republicată
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a încasat onorariul în sumă de 9.900 lei și TVA în sumă de 2.079 lei prin Chitanța nr. 753/2025 și 754/2025. S-a achitat suma de 1.442 lei și suma de 60 lei reprezentând contravaloarea serviciului de publicitate imobiliară „Intabulare drepturi reale în favoarea persoanelor fizice - cod 2.3.2.” -----

NOTAR PUBLIC

DIANA MANEA - VECHIU

Prezentul duplicat s-a întocmit în 2
exemplare, de Diana Manea - Vechiu, notar
public, astăzi, data autentificării actului
având forță probantă ca originalul și
s-a păstrat în condiții de siguranță.



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 1878	Din acte: 276 Masurata: 222	TEREN INDIVIZ

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	-	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

05/11/2025, 11:04

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>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105192-C1 Eforie

Nr. cerere 208137
Ziua 20
Luna 08
Anul 2025

Cod verificare

100193368966



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Nr. CF vechi:2263

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 1878-C1	Jud. Constanta, UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, Str Faleza, zona nordica a plajei	restaurant terasa Splendid Beach

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
208137 / 20/08/2025		
Act Notarial nr. 712, din 19/08/2025 emis de Manea Vechiu Diana; Act Notarial nr. 10, din 04/09/2025 emis de Manea Vechiu Diana;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE , cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GHEN A ION 2) GHEN A LAURA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
91813 / 15/04/2025		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. fn, din 31/03/2025 emis de BRILLTAG SERVICES;		
C3	Se noteaza contractul de locatiune nr. fn din 31.03.2025 incheiat intre BONVIE IMOBILIARE SRL in calitatea de locator si BRILLTAG SERVICES SRL in calitate de locatar, cu valabilitatea pana la data de 30.09.2035.	A1 / C.4
139684 / 11/06/2025		
Act Administrativ nr. 139624, din 11/06/2025 emis de OCPI Constanta, BCPI Constanta;		
C4	Se noteaza actul aditional nr. 1 din data de 11.06.2025 la contractul de locatiune din 31.03.2025 incheiat intre BONVIE IMOBILIARE SRL in calitatea de locator si BRILLTAG SERVICES SRL	A1
208137 / 20/08/2025		
Act Notarial nr. 712, din 19/08/2025 emis de Manea Vechiu Diana; Act Notarial nr. 10, din 04/09/2025 emis de Manea Vechiu Diana;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:160000 EUR 1) BONVIE IMOBILIARE SRL	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	CAD: 1878-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte în CF propriu	restaurant terasa Splendid Beach

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 1502 RON, -Chitanța internă nr.2021044296/20-08-2025 în suma de 1502, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

04-09-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ALINA CRISTEA

(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>

Plan de situatie
Scara 1 : 200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului :
1878	222 mp	Loc. Eforie Sud, Str. Faleză fost " Grup sanitar Splendid "
Cartea funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
105192		EFORIE

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	222 mp	Imobil delimitat de constructia existenta pe teren.
Total		222 mp	
B. Date referitoare la constructii			
Cod.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
CI	CAS	222 mp	Spatiu comercial S+P+Terasa - Supraf. construita desfasurata S = 380 mp
Total		222 mp	

Suprafata totala masurata imobil S = 222 mp

SISTEM COORDONATE STEREO 70

EXECUTANT: PFA BORDEA ANDREEA-ELENA
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SERIA RO-CT-FNR. 0057
CATEGORIA B



Nr. Pct.	X (m)	Y (m)	Lungimi laterale L1, L2 (m)
1	288399.338	792822.260	8.314
2	288402.006	792830.134	26.730
3	288376.952	792839.451	1.824
4	288376.367	792837.723	6.494
5	288377.284	792831.572	26.730

Plaja Eforie Sud - Tronson 1
IE: 103941

Promenada inferioara

26.73

1CC
IE: 105192
C1

26.73

Str. Faleză
IE: 105359

Str. Faleză Nr. 11E
IE: 107785

Scari acces
IE: 106142

Str. Faleză Nr. 11F
IE: 107790

Str. Faleză Nr. 11D
IE: 107789

Promenada inferioara
IE: 106121

8.31

3
4
1.82
6.49