



PROIECT DE HOTARARE
privind aditionarea Contractului de folosinta a terenului nr. 7 din 07.06.1999

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- Contractul de folosinta a terenului nr. 7/07.06.1999 cu modificarile ulterioare;
- Autorizatia de construire nr. 141/12.06.2001;
- Procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 7935/03.05.2004;
- Nota de constatare nr. 5329/27.02.2026;
- Contractul de vanzare cumparare nr. 320/02.03.2026;
- documentatia cu nr. cadastral/nr. CF 107899; PADI intocmit de Jianu Valentina Carmen in 10.08.2023;
- numarul de inventar 1381 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie;
- Cererea nr. 10172/22.04.2026 a numitei Musina Raluca;
- terenul se afla in zona de impozitare C - Eforie Nord.

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

PROPUNE SPRE APROBARE

- Art. 1.** Se aproba aditionarea Contractului de folosinta nr. 7/07.06.1999 conform anexei.
Art. 2. Se aproba intocmirea raportului de evaluare pentru reevaluarea taxei de folosinta.
Art. 3. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul orasului.
Art. 4. 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./2ex.
Mai 2026



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

ACT ADITIOINAL NR. _____
La Contractul de folosinta a terenului nr. 7/07.06.1999

In baza Hotararii Consiliului Local nr. ___ din _____ 2026 si a Hotararii Consiliului Local nr. ___ din _____ Contractul de folosinta a terenului nr. 7/07.06.1999, se modifica astfel:

Art. 1. Capitolul I Parțile Contractante din contract va avea urmatorul cuprins:
Între Orasul Eforie, cu sediul in Eforie Sud, str. Progresului nr.1, având contul nr. RO30TREZ23621070250XXXXX – impozit teren folosință, deschis la Trezoreria Eforie si contul nr. RO52TREZ23621160250XXXXX – taxa teren folosință, deschis la Trezoreria Eforie, prin Serban Robert Nicolae, având calitatea de proprietari, numiți în continuare partea întâi, pe de o parte, si Musina Nicusor-Virgil si Musina Raluca, date identificare, având statutul juridic de persoane fizice, având calitatea de beneficiari, si numiti în continuare partea a doua.

Art. 2. Se completeaza Cap. II Obiectul Contractului cu art. 1[^]1 care va avea urmatorul cuprins:
Art. 1[^]1 Terenul ce face obiectul prezentului contract este inscris in Cartea fuciara nr. 107899 Eforie si are nr. cadastral 107899.

Art. 3. Art. 4 din contractual folosinta a terenului nr. 7/07.06.1999 va avea urmatorul cuprins :
Art. 4.1. Taxa de folosinta este de ___ asa cum rezulta din H.C.L. ___/____. Plata se va face la cursul B.N.R. din ziua platii.

Prezentul act aditional a fost incheiat in 3(trei) exemplare, unul pentru beneficiari si doua pentru proprietar .

PROPRIETAR,

BENEFICIAR,



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

REFERAT DE APROBARE
la proiect de hotarare privind aditionarea
Contractului de folosinta a terenului nr. 7 din 07.06.1999

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

- Contractul de folosinta a terenului nr. 7/07.06.1999 cu modificarile ulterioare;
- Autorizatia de construire nr. 141/12.06.2001;
- Procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 7935/03.05.2004;
- Nota de constatare nr. 5329/27.02.2026;
- Contractul de vanzare cumparare nr. 320/02.03.2026;
- documentatia cu nr. cadastral/nr. CF 107899; PADI intocmit de Jianu Valentina Carmen in 10.08.2023;
- numarul de inventar 1381 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie;
- Cererea nr. 10172/22.04.2026 a numitei Musina Raluca;
- terenul se afla in zona de impozitare C - Eforie Nord.

Astfel, avand in vedere cele de mai sus, supun spre dezbateri si aprobare proiectul de hotarare privind aditionarea Contractului de folosinta a terenului nr. 7 din 07.06.1999.

PRIMAR,

SERBAN Robert-Nicolae

SERVICIUL A.D.P.P.
SEF SERVICIU,
MANEA Daniel

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

RAPORT

Referitor proiect de hotarare privind aditionarea
Contractului de folosinta a terenului nr. 7 din 07.06.1999

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

- Contractul de folosinta a terenului nr. 7/07.06.1999 cu modificarile ulterioare;
- Autorizatia de construire nr. 141/12.06.2001;
- Procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 7935/03.05.2004;
- Nota de constatare nr. 5329/27.02.2026;
- Contractul de vanzare cumparare nr. 320/02.03.2026;
- documentatia cu nr. cadastral/nr. CF 107899; PADI intocmit de Jianu Valentina Carmen in 10.08.2023;
- numarul de inventar 1381 din anexa 1 la H.C.L. nr. 38/2020 privind inventarul imobilelor teren care apartin domeniului privat al Orasului Eforie;
- Cererea nr. 10172/22.04.2026 a numitei Musina Raluca;
- terenul se afla in zona de impozitare C - Eforie Nord.

Din punct de vedere tehnic raportul SADPP este favorabil.

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

Sef Serviciu

Manea Daniel

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

H. Mamea
Inaltau

Județul CONSTANȚA	
Primăria Orașului EFORIE	
INTRARE Nr.	10172
IESIRE	
Zi	22
Luna	04
An	2026

DOMNUL PRIMAR

Subsemnat MUSINĂ RALUCA, domiciliat
in: județul MANGALIA, orașul MANGALIA, str. 017UZ
nr. 76, bl. 06, sc. B, et. 1, ap. 24, telefon 0749271659,
reprezentant al _____, cu sediul in _____

solicit cumpararea/concesionarea/folosinta/inchirierea terenului in suprafata de 300,
situat in EFORIE NOVA str. ANEMONEI, nr. 26, lot nr. _____,
plan parcelar _____, pentru ADITIONARE.

aditionare cf. 7/1999

Acte anexate:

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

Certificat fiscal emis de Primaria Orasului Eforie - obligatoriu;

Act de identitate solicitant - obligatoriu.

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

Data 22.04.2026

Semnatura



Domnului Primar al Orasului Eforie



ARHITECT SEF

NOTA DE CONSTATARE NR. V329
Incheiata astazi 27.02.2026

Subsemnatii MAHIPALI FELIN
Inspectori in cadrul Primariei Eforie, Compartimentul Arhitect sef, cu
legitimatiile nr. 87/2026, in prezenta d-lui(d-nei) ANARONACHI
TUDOR, avand calitatea de PROPRIETAR
Domiciliat(a) in EFORIE NORD, STR. ANEMONEI NR. 26
legitimata cu B.I.(C.I) seria K2 nr. 190623, S.C.(P.F.) -
-, investitor al constructiei situata in Eforie
Nord/Sud, str. ANEMONEI, nr. 26, lot nr. -, parcelare
-, A.C. nr. - din -

In urma verificarilor efectuate stadiul lucrarilor de constructii autorizate pentru
imobilul situat in Eforie Nord/Sud, str. ANEMONEI, nr. 26, lot nr.
-, parcelarea -, conform autorizatiei de
construire nr. - din - este:

PE AMPLASAMENT A FOST EXECUTATA O EXTINDERE
PTIE LOCHINTA CU Scd=44MP:
- PARTER CU PERETI DIN ZIDARIE BCA, Sc=22MP.
- ET. I CU PERETI DIN LEMN SI PVC, Sc=22MP.
EXTINDEREA A FOST EXECUTATA FARA A.C. IN ANUL 202
Masuri: INSCRIEREA IN EVIDENTELE FNCALE ALE
ORAȘULUI EFORIE.

D-nul(D-na): -
Este rugata sa se prezinte la sediul Primariei situate in Eforie Sud str. Progresului
Camera - pentru:

Intocmit,

Am primit un exemplar,

Județul Constanța
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 69/19
IEȘIRE
An 2007 Luna 05 Ziua 16

ACT ADITIONAL NR. 2
la Contractul de folosinta a terenului nr. 7 din 07.06.1999
Incheiat in Eforie Sud la data de 14.05.2001

In baza Hotararii Consiliului Local nr. 10 din 26.01.2001, Contractul de folosinta a terenului nr. 7 din 07.06.1999 se modifica astfel:

Articol unic

Pe tot cuprinsul Contractului de folosinta nr. 7 din 07.06.1999 termenul in care beneficiarul este obligat sa obtina autorizatia de construire si sa inceapa lucrarile de construire se modifica de la un an la doi ani incepand cu data semnarii procesului verbal de predare-primire a terenului ce face obiectul contractului de folosinta.

Celelalte clauze contractuale nu se modifica.

Prezentul act aditional a fost incheiat in 2(doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,
Consiliul Local Eforie

BENEFICIAR,



BIROUL JURIDIC,

Paun Marian

SEF SERV.UATCDCTI,
Ing. Marius Jifcu

SEF SERV.BFCITCES,
Ec. Elena Duca

CONTRACT DE FOLOSINTA A TERENULUI NR. 7Încheiat în Eforie Sud la data de 07 Iunie 1999**I. PARTILE CONTRACTANTE**

Între Consiliul Local Eforie, cu sediul în Eforie Sud, str. Progresului nr.1, având contul nr.212202304617794, deschis la Trezoreria Eforie, reprezentat prin Primar ing. Cosma Mihail, având calitatea de proprietar, numită în continuare partea întâi, pe de o parte, și dl. (d-na.) PĂUN MARIAN având statutul juridic de persoană fizică cu domiciliul în EFORIE NORD, str. BOGDAN VOINĂ, nr. -, bl. 5, sc. C, et. -, ap. 43, posesor al B.I. (C.I.) seria GT nr. 889486, eliberat de Poliția de EFORIE la data de 01.11.1996, având calitatea de beneficiar, și numită în continuare partea a doua.

În temeiul Hotararilor Consiliului Local nr.118 din 23.07.1998, nr.66 din 19.03.1999 și nr.102 din 31.05.1999 privind atribuirea în folosință a terenului situat în Eforie Nord s-a încheiat prezentul contract de folosință.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Obiectul contractului este preluarea în folosință a terenului situat în Eforie Nord str. -, lot nr. 18, parcelarea "Proiect 11/1992" careu VI, în suprafață de 300,0 mp. așa cum rezultă din planul de situație anexat, având următoarele vecinătăți:

N - LOT NR. 25 ;
 S - STRADA PROIECTATĂ ;
 E - LOT NR. 19 ;
 V - LOT NR. 17 ;

Art.2. Terenul precizat la art.1 se predă de către partea întâi către partea a doua pe baza de proces-verbal de predare-primire în vederea construirii unei locuințe în conformitate cu Legea nr. 50/1999, republicată și Hotararile Consiliului Local nr. 118 din 23.07.1999, nr.66 din 19.03.1999 și nr. 102 din 31.05.1999.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3 Durata folosintei este pe perioada existentei constructiei, conform Hotărârii Consiliului Local nr.66 din 19.03.1999 incepand cu data semnarii contractului.

IV. PRETUL FOLOSINTEI

Art.4 Pretul folosintei este de 120 000 lei/an, asa cum rezulta din Hotararea Consiliului Local nr.66 din 19.03.1999 de 400,00 lei/mp/an, înmulțit cu suprafata terenului atribuit in folosinta de 300,0 mp.

Art.5 Pretul folosintei prevăzut la art.4 va fi indexat anual cu rata inflatiei in conformitate cu Hotararea Consiliului Local nr.102 din 31.05.1999.

V. MODALITATI DE PLATA

Art.6 Sumele prevăzute la art.4 se vor plăti în contul părții întâi nr. 212202304617794 deschis la Trezoreria Eforie astfel:

-pentru primul an de derulare a contractului, plata se va face in termen de 60 zile de la incheierea acestuia;

-incepand cu al doilea an, plata se va face pana la data de 28 februarie a fiecarui an.

Art.7 Intârzierile la plata taxei de folosinta se vor penaliza conform legislatiei în vigoare.

VI. INCETAREA FOLOSINTEI

Art.8 Folosinta poate înceta prin:

8.a - retragere;

8.b - renuntare;

8.c - rascumparare.

8.a. Incetarea folosintei prin retragere

8.a.1 Folosinta se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care beneficiarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate din cadrul Primariei Eforie.

8.a.2. Folosinta se retrage în cazul în care beneficiarul nu a început executia lucrărilor în termen de un an de la semnarea contractului.

8.a.3. Proprietarul poate rezilia contractul numai după notificarea intentiei sale beneficiarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera deplin drept la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă beneficiarul nu-si îndeplinește obligatiile în acest interval.

8.b. Incetarea folosintei prin renuntare

8.b.1. Beneficiarul poate renunța la folosinta în cazul în care cauze obiectiv justificate fac imposibilă realizarea investitiei , după verificarea celor semnalate de proprietar de către comisia formată din reprezentantii beneficiarului care împreună cu reprezentantii proprietarului vor hotărî asupra continuării sau încetării folosintei.

8.b.2. Forta majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de vointa părților, imprevizibil si inevitabil care împiedică părțile să-si exercite integral sau parțial obligatiile.

8.b.3 Aparitia si încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, telefax, urmat de o scrisoare recomandată cu mentiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente în prezenta părților.

8.b.4. In caz de forță majoră comunicată si constatată în condițiile de mai sus, executarea obligatiilor părților se decalază în consecință perioada corespunzătoare acestora cu mentiunea că nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligatia comunicării va suporta irevocabil consecintele cazului de forță majoră, cât si îndeplinirea celorlalte obligatii.

8.b.5. In condițiile în care forta majoră conduce la o decalare a obligatiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. In cazul disparitiei sau imposibilității de exploatare a bunului atribuit in folosinta, situatia verificată si constatată de comisia legal constiuită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

8.c. Incetarea folosintei prin răscumpărare.

8.c.1. Pentru cazurile de interes public folosinta poate fi răscumpărată, proprietarul asigurând despăgubiri corespunzătoare valorii investitiei, care trebuie să fie adecvată, efectivă si promptă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală sau prin hotărâre de guvern.

8.c.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra pretului răscumpărării urmează a se adresa instantei.

Art.9. In cazul în care partea a doua nu a început executia lucrărilor în termen de un an de la data acordării folosintei, folosinta se retrage fără nici un fel de pretentie din partea beneficiarului.

Art.10. In cazul încetării folosintei din una din cauzele prevăzute la art.8 si 9 beneficiarul are obligatia:

a) să predea părții întâi documentatia tehnică referitoare la obiectivul de investitie ce urma să se realizeze sau s-a realizat pe terenul atribuit in folosinta.



b) să prevadă în actele juridice pe care le în cheie si prin care își asumă obligatii față de terti sau dobândește dreptul în legătură cu exploatarea bunului o clauză prin care partea a doua se va substitui părții a doua în toate drepturile prevăzute;

c) să prezinte părții întâi toate actele în curs de executare care aceasta să-si poată exercita obținerea;

VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

Art.11. Partea întâi are obligatia si dreptul:

11.1 Partea întâi are dreptul ca prin împuternicirii săi să urmărească mersul lucrărilor de constructii la obiectivul ce se va realiza pe terenul atribuit in folosinta în vederea asigurării calității si încadrarea în termenul de punere în functiune stabilit prin prezentul contract.

11.2 Partea întâi are dreptul să retragă folosinta fără nici o răscumpărare dacă partea a doua nu începe lucrările în termen de un an de la data predării terenului atribuit in folosinta, în baza autorizatiei de construire eliberată de organele abilitate.

Art.12 Partea a doua are obligatia.

12.1 Sa realizeze lucrările de investitii în conformitate cu autorizatia de construire eliberată de cei în drept , precum si a altor acorduri si avize conform prevederilor Legii nr. 50/1991;

12.2. Să obțină avizele si acordurile legale pentru realizarea constructiei si exploatarea obiectivului după punerea în functiune.

12.3. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă si să obțină acordul detinătorilor. Eventualele solutii alternative adoptate prin proiect să se execute pe cheltuiala exclusivă a părții a doua.

12.4. Dreptul de folosinta a terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei.

VII.LITIGII

Art.13. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de folosinta, dacă nu pot fi solutionate pe cale amiabilă, se vor prezenta organelor juridice competente.

Art.14. Pe toată durata folosintei partea întâi (proprietarul) si partea a doua (beneficiarul) se vor supune legislatiei în vigoare din Romania.

IX. DISPOZITII FINALE

Art.15 Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părților.

Art.16 Procesul verbal de predare-primire al terenului face parte integrantă din prezentul contract.

Contractul de folosinta privind atribuirea in folosinta a terenului din Eforie NORD, str. _____, parcelarea PROIECT 11/1992, careu VI lot nr. 18 s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte si unul pentru organul fiscal teritorial.

PROPRIETAR,

BENEFICIAR,

PRIMAR,

SECRETAR

Ing. Mihail Cosma

Jr. Gheorghe Beca

SEF SERV. B.F.C.,
Ec. Elena Duca

SEF SERV. U.A.T.D.C.T.I.,
Ing. Marius Jifcu



ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107899 Eforie



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Eforie Nord, Str Anemonei, Nr. 26, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107899	Din acte: 300 Masurata: 306	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 107899-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
109451 / 13/07/2023	
Act Administrativ nr. 38, din 27/02/2020 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Administrativ nr. 8997, din 19/05/2004 emis de PRIMARIA ORASULUI EFORIE;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (DOMENIU PRIVAT), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) ORAS EFORIE , CIF:46177940	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
109451 / 13/07/2023	
Act Administrativ nr. 7, din 07/06/1999 emis de CONSILIUL LOCAL EFORIE; Act Notarial nr. 612, din 11/03/2004 emis de BNP VERONICA PETRESCU;	
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA
1) ANDRONACHI MARIANA	
2) ANDRONACHI TUDOR	

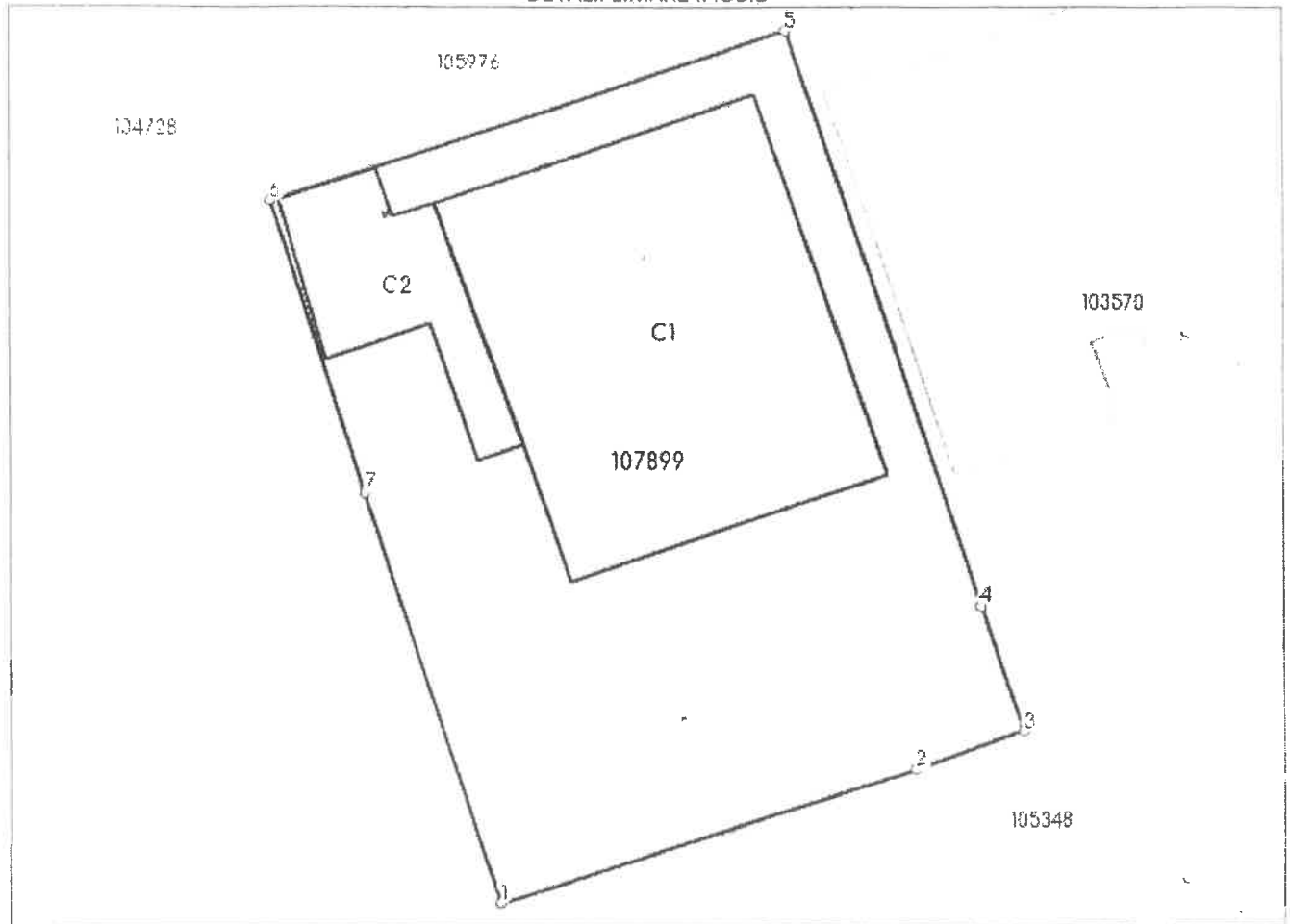
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107899	Din acte: 300 Masurata: 306	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 300 Masurata: 306	-	-	-	Imobilul este împrejmuit.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	107899-C1	construcții de locuințe	Din acte: 99 Masurata: 103	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:103 mp; S. construita desfasurata:206 mp; Locuinta P+1E, edificata în anul 2004. Suprafata construita desfasurata S= 206 mp.
A1.2	107899-C2	construcții de locuințe	22	Fara acte	S. construita la sol:22 mp; S. construita desfasurata:44 mp; Locuinta P+1E. Suprafata construita desfasurata S= 44 mp.

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Proiectul lucrărilor nr. *) 05/2000 a fost elaborat de

ING. EMIL FIDAM. cu sediul în județul CONSTANȚA
municipiul VAHUI TRAIAN. sectorul -
orasul VAHUI TRAIAN. satul -
comuna 8263. str. BUCUREȘTI nr. 6
cod postal

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 24 LUNI
ZILE

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 5 LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII
ZILE

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor legii.



SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,
TEHNICIAN URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI

Taxa pentru autorizație în valoare de 3158100 lei a fost achitată conform
chitanței nr. 2902 din 2.06. 2001.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de 22.06. 2001
prin poștă
însoțită de 1 exemplare din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU 12 LUNI
ZILE

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,
TEHNICIAN URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI

Data prelungirii valabilității 12.05.2003 2003

Achitat taxa de 947430 lei conform chitanței nr. 6739 din 6.06. 2003

Transmis solicitantului la data de 6.06. 2003 direct
prin poștă

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe primăriei data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat autorizației.
2. Să anunțe organul teritorial al Inspecției de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea cu cel puțin 30 zile înainte a formularului anexat autorizației.
3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor însărcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.
4. În cazul în care, pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat organismului de specialitate.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor generale și locale.
6. Să transporte la _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma construirii și să desființeze construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizația de construire.

*) Se completează numărul proiectului și data elaborării.

INVESTITOR (PROPRIETAR)

ANDRONACHEI TUDOR

Adresa EFORIE NORD
AP CRINULUI 31 ST
J B 17 21

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 7935 din 03.05.2004

Privind lucrarea CONSTRUIRE LOCUINTA Pt 1
executata, in cadrul contractului de executie nr. _____ din _____ incheiat intre
investitor si _____ pentru lucrarile de _____

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatiei nr. 141 din 12.06 2001 eliberata de Primaria Eforie.
2. Durata totala de executare a lucrarilor autorizate a fost de 36 luni.
3. Comisia este formata din:

ANDRONACHEI TUDOR
ing. EMIN FEIDAN
REGIE PROPRIE
ING. STATE MARIUS

investitor (proprietar)

proiectant

constructiv

representant Primaria Eforie



4. Sistemul constructiv:

4.1. Cladiri

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. Desfasur.	Cu instalatii	Fara instalatii	Valoare/mp. (mii lei)	Valoare impozabila cladire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.	Cu pereti din cadre si B.A.; caramida arsa sau alte materiale fara cadre	198	A	-	5900 000	1.168.200.000 x 1,05 = 1.226.610.000
b.	Cu pereti din lemn, caramida nearsa, paianta si alte materiale					

4.2. Constructii anexe situate in afara corpului principal al caldirii:

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. Desfasur.	Cu instalatii	Fara instalatii	Valoare/mp. (mii lei)	Valoare impozabila cladire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.	Cu pereti din caramida arsa, piatra naturala si alte materiale					
b.	Cu pereti din lemn, caramida nearsa, paianta etc.					

4.3. Locuinte situate la subsol sau mansarda:

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. Desfasur	Cu instalatii	Fara instalatii	Valoare/mp. (mii lei)	Valoare impozabila cladire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.	Subsol					
b.	Mansarda					

4.4. Spatii cu alta destinatie, situate la subsolul cladirilor:

Nr. crt.	Sistemul constructiv	Supr. Desfasur	Cu instalatii	Fara instalatii	Valoare/mp. (mii lei)	Valoare impozabila cladire
0	1	2	3	4	5	5 x 2
a.						

5. Suma datorata de contribuabil ca efect al regularizarii taxei de autorizare, obtinuta prin diferenta dintre valoarea impozabila si valoarea declarata la emiterea autorizatiei, este de: _____ lei.

6. Datorita neregularizarii la termen a autorizatiei de construire, contribuabilul are/ nu are de platit majorari de intarziere in valoare de _____ lei.

7. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune: Admite receptia la terminarea lucrarilor.

8. Comisia de receptie recomanda urmatoarele: Contractul sa afle in Eforie Nord pe 11/02.

9. Prezentul process verbal contine 2 pagini si _____ anexe numarotate, cu un total de _____ file si a fost incheiat astazi _____ 200 _____, la adresa imobilului in 3 exemplare.

COMISIA

Investitor (proprietate) ANDREI NICOLAE TUDOR

Proiectant EMIN TERESTRIAN

Constructor REGIE PROPRIETATE

Reprezentant Primaria Eforie ING. STAN MARIUS

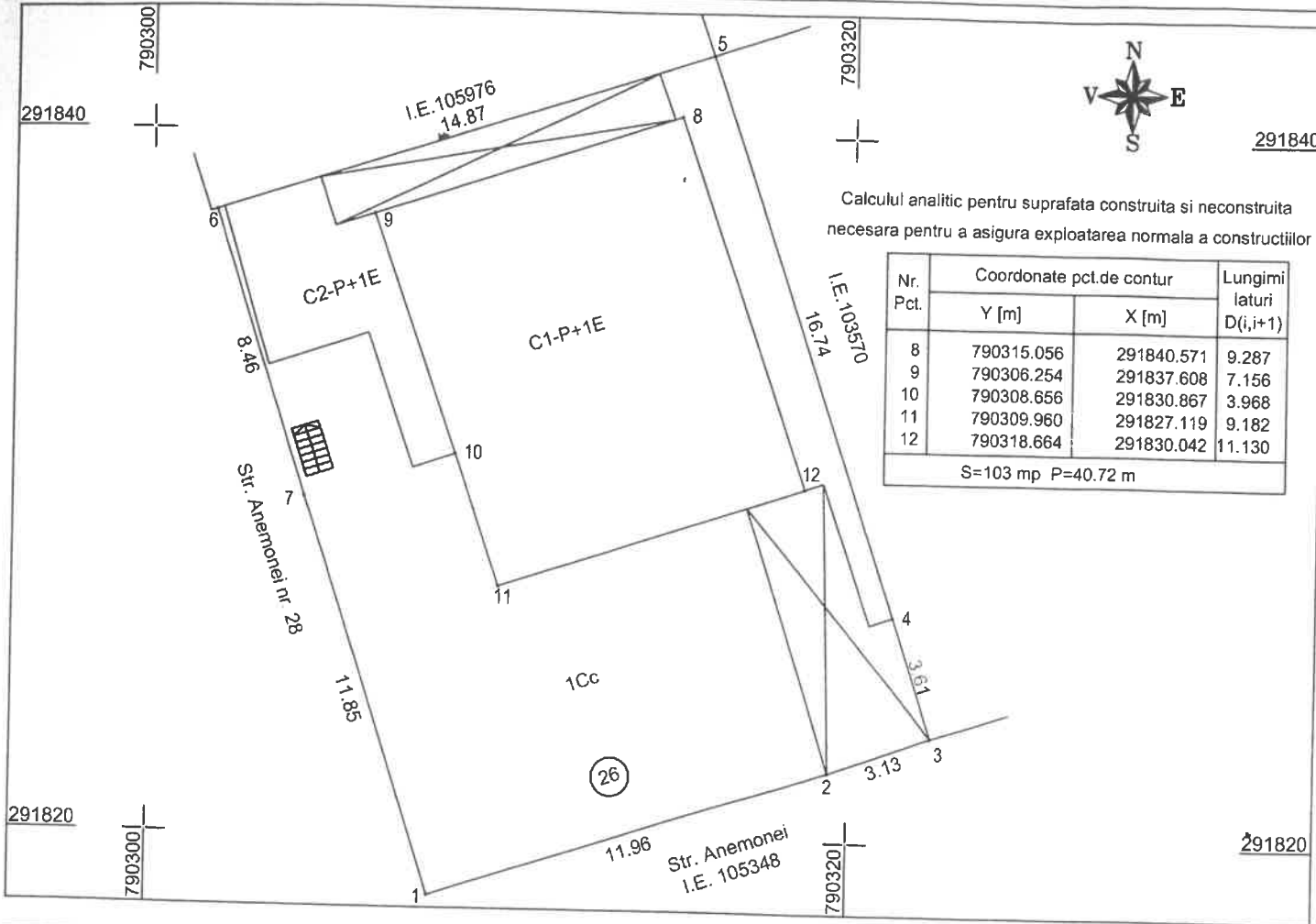


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
107899	306 mp	Loc. Eforie Nord, Str. Anemonei, nr. 26, Jud. Constanta

Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	Eforie



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	306	Imobilul este imprejmuit.
Total		306	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	103	Locuinta P+1E, edificata in anul 2004. Suprafata construita desfasurata S= 206 mp.
C2	CL	22	Locuinta P+1E. Suprafata construita desfasurata S= 44 mp.
Total		125	

Suprafata totala masurata a imobilului = 306 mp
Suprafata din act = 300 mp

Executant
 ING. JIANU VALENTINA CARMEN
 SERIE RO B F NR. 1962
 CATEGORIA A
 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

JIANU VALENTINA-CARMEN
 Digitally signed by JIANU VALENTINA-CARMEN
 Date: 2023.08.10 10:41:54 +03'00'

Inspector
 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Luminita Vilceanu Semnat digital c Luminita Vilcea
 Date: 2023.08.10 12:12:28 +03'00'

D 109451 / 2023

Semnatura si parafa

ACT ADITIONAL NR. 2
LA CONTRACTUL DE FOLOSINTA NR. 7 / 07.06.1999

In baza contractului de vanzare-cumparare nr. 612/11.03.2004 si Hotararii Consiliului Local Eforie nr. 119/31.03.2003 si in baza art. 14 cap. VIII, precum si art. 15, cap. VIII din contractul de folosinta nr. 7 / 07.06.1999, incheiat intre Consiliul Local Eforie, reprezentat prin Primar-ing. Mihail Cosma si ANDRONACHI TUDOR MUNICIPIAL
IN EFORIE - M.B. , ALIA CRINUWI , H. D. , SC. B. 19p 21

contractul de folosinta al terenului nr. 7 / 07.06.1999 se modifica dupa cum urmeaza:

Articolul 1: Art. 4 cap IV va avea urmatorul cuprins:

„Quantumul taxei anuale de folosinta a terenului pentru terenul pe care s-a instrainat constructia edificate este de 0,5 USD/mp/an, conform Hotararii Consiliului Local Eforie nr. 119/2003.”

Taxa de folosinta reprezinta echivalentul in lei a 150 USD/an.

Plata taxei de folosinta se va face la termenele prevazute in contract, la cursul de schimb leu/usd, comunicat de BNR din ziua platii.

Articolul 2: Art. 8, cap. V va avea urmatorul cuprins:

Calculul dobanzilor si al penalitatilor se efectueaza prin aplicarea cotei dobanzilor si penalitatilor conform legislatiei in vigoare, asupra debitului datorat in valuta, transformat in lei la cursul de schimb leu/usd comunicat de BNR din ziua scadentei debitului.

Articolul 3: Art. 5, cap IV se abroga.

Articolul 4: Prezentul act aditional se completeaza cu prevederile contractului de baza.

Prezentul act aditional a fost incheiat in 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.



Ing. Mihail Cosma

Sef Serviciu B.F.C.I.T.C.E.S.,

Ec. Elena Ducea

Sef Serviciu U.A.T.C.D.C.T.I.

Ing. Marius Jifcu

Biroul Juridic

Victoria Toavase Doicaru

Beneficiar.

[Signature]



CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE

I. PARTILE CONTRACTANTE

1.1. **ANDRONACHI TUDOR**, cetățean român, domiciliat în localitatea Eforie Nord (orașul Eforie), str. Anemonei nr. 26, județul Constanța, având cod numeric personal 1590218132803, posesor al C.I. seria KZ nr. 190623 emisă de SPCLEP Eforie la data de 05.05.2014, și

- **ANDRONACHI MARIANA**, cetățean român, domiciliată în localitatea Eforie Nord (orașul Eforie), str. Anemonei nr. 26, județul Constanța, având cod numeric personal 2630513135591, posesoare a C.I. seria KZ nr. 424038 emisă de SPCLEP Eforie la data de 18.04.2017, *soți*, denumiți în cele ce urmează VANZATORI,

1.2. **MUȘINĂ NICUȘOR - VIRGIL**, cetățean român, domiciliat în municipiul Mangalia, str. Oituz nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, ap. 24, județul Constanța, fiul lui Mușină Emil și al lui Mușină Ana, având cod numeric personal 1810726330798, posesor al C.I. seria TX nr. 039310 emisă de SPCLEP Mangalia la data de 23.05.2025, și

- **MUȘINĂ RALUCA**, cetățean român, domiciliată în municipiul Mangalia, str. Oituz nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, ap. 24, județul Constanța, fiica lui Bâscă Ion și a lui Bâscă Dobrița, având cod numeric personal 2850916133942, posesoare a C.I. seria KZ nr. 534480 emisă de SPCLEP Mangalia la data de 17.09.2018, *soți, căsătoriți sub regimul comunității legale*, denumiți în cele ce urmează CUMPARATORI,

au convenit să încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Noi, VANZATORII, ANDRONACHI TUDOR și ANDRONACHI MARIANA, declarăm că vindem cumparatorilor MUȘINĂ NICUȘOR - VIRGIL și MUȘINĂ RALUCA, fără a fi constrânși de vreo persoană sau situație de fapt, *dreptul nostru de proprietate asupra construcțiilor situate în intravilanul orașului Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Anemonei nr. 26, județul Constanța, respectiv construcția C1-Locuință P+1E, cu număr cadastral 107899-C1, intabulată în Cartea Funciară nr. 107899-C1 a orașului Eforie, județul Constanța, cu o suprafață construită la sol de 103 m.p. și o suprafață construită desfășurată de 206 m.p. și construcția C2-Locuință P+1E, cu număr cadastral 107899-C2, extratabulară, cu o suprafață construită la sol de 22 m.p. și o suprafață construită desfășurată de 44 m.p., conform Încheierii nr. 109451/13.07.2023 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.*

Odată cu dreptul de proprietate asupra construcțiilor sus-menționate, noi, ANDRONACHI TUDOR și ANDRONACHI MARIANA, transmitem cumparatorilor, MUȘINĂ NICUȘOR - VIRGIL și MUȘINĂ RALUCA și dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 300 m.p. din acte (306 m.p. teren conform măsurătorilor cadastrale), *categoria de folosință curți-construcții, aferent construcțiilor sus-menționate, pe durata existenței acestora, situat în intravilanul orașului Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Anemonei nr. 26, județul Constanța, teren proprietatea Orașului Eforie, județul Constanța, cu număr cadastral 107899, intabulat în Cartea Funciară nr. 107899 a orașului Eforie, județul Constanța, conform Încheierii nr. 109451/13.07.2023 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.*

Odată cu dreptul de folosință asupra terenului sus menționat, se transmit CUMPARATORILOR și toate drepturile și obligațiile din contractul de folosință a terenului nr. 7/07.06.1999 încheiat cu Consiliul Local Eforie, județul Constanța, cu modificările și completările ulterioare.

Imobilul ce face obiectul prezentului contract se vinde complet mobilat și utilat.

2.2. Noi, VANZATORII, am dobândit dreptul de proprietate asupra construcțiilor și dreptul de folosință asupra terenului aferent acestora, care fac obiectul prezentului contract, ca bun comun, în timpul căsătoriei noastre după cum urmează: *inițial* am dobândit construcția locuință P+1E, cu o suprafață construită de 103,05 m.p., executată la nivel de fundație, împreună cu dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 300

m.p. din acte, prin cumpărare de la soții Păun Marian și Păun Monica-Iuliana, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 612/11.03.2004 la Biroul Notarial Veronica Petrescu, cu sediul în municipiul Constanța, imobil situat în orașul Eforie Nord, lotul nr. 18 careul VI, parcelarea "Proiect 11/92", județul Constanța, iar *ulterior* am continuat lucrările de edificare a construcției C1 în baza autorizației de construire nr. 141/12.06.2001 emisă de Primăria orașului Eforie, județul Constanța, lucrări recepționate în baza procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 7935/03.05.2004 încheiat cu Comisia de recepție, lucrări pentru care a fost emis certificatul de atestare a edificării/extinderii construcției înregistrat sub nr. R 16633/30.06.2023 la Primăria orașului Eforie, județul Constanța. Terenul în suprafață de 300 m.p. conform actelor (306 m.p. teren conform măsurătorilor cadastrale) este proprietatea Orașului Eforie, județul Constanța, teren ce a fost atribuit în folosință pe durata existenței construcțiilor, în baza contractului de folosință a terenului nr. 7/07.06.1999 încheiat cu Consiliul Local Eforie, județul Constanța, modificat prin Actul adițional nr. 2 înregistrat sub nr. 6978/16.05.2001 la Primăria orașului Eforie și prin Actul adițional nr. 2 încheiat ulterior contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 612/11.03.2004 la Biroul Notarial Veronica Petrescu, cu sediul în municipiul Constanța. Imobilului i-a fost atribuita adresa actuala din orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Anemonei nr. 26, județul Constanța, conform adresei nr. 8997/19.05.2004 emisa de Consiliul Local Eforie. La rândul lor, conform contractului de vânzare cumpărare sus menționat, soții Păun Marian și Păun Monica-Iuliana, au dobândit imobilul în baza autorizației de construire nr. 141/12.06.2001 emisă de Primăria orașului Eforie, județul Constanța, a procesului verbal de constatare a stadiului lucrărilor nr. 16677/12.09.2003 emis de Consiliul Local Eforie, județul Constanța, a contractului de folosință a terenului nr. 7/07.06.1999 încheiat cu Consiliul Local Eforie, a actului adițional nr. 2 la contractul de folosință, înregistrat sub nr. 6978/16.05.2001 la Primăria orașului Eforie și a procesului verbal de predare-primire înregistrat sub nr. 12403/09.12.1999 la Primăria orașului Eforie, județul Constanța.

III. PRETUL CONTRACTULUI

3.1. Pretul de vânzare a imobilului menționat la art. 2.1. din prezentul contract este de **917.154 LEI (nouasutesaptesprezecemiiiosutacincizecispatrulei)** reprezentând echivalentul a **180.000 Euro (osutăoptzecimiiieuro)**, calculat la cursul de referință al BNR de 5,0953 lei/euro, din data de 02.03.2026, preț din care noi, vânzătorii, declarăm că am primit de la cumpărători suma de **538.154 lei (cincisutetreizecisiopmtmiiiosutacincizecispatrulei)**, la data autentificării prezentului contract, prin virament bancar în contul având cod IBAN **RO08 BTRL 0140 1201 7054 07XX** deschis la Banca Transilvania S.A., pe numele vânzătorului, **Andronachi Tudor**, ramanand un rest de plata de **379.000 lei (treisuteșaptezeceșinouămiiiei)**.

3.2. Suma de **379.000 lei (treisuteșaptezeceșinouămiiiei)**, ce reprezintă diferența dintre prețul de vânzare și suma achitată direct de CUMPARATORI menționată la art. 3.1., va fi achitată VANZATORILOR în termen de 7 zile de la data depunerii la sediul băncii de către cumpărător sau notarul public a dovezilor de înscriere la Biroul de Carte Funciară a prezentului contract și a contractului de ipotecă imobiliară menționat în articolul anterior – formalități de publicitate imobiliară îndeplinite de către notarul public și anume: încheierea de întabulare a dreptului de proprietate al cumpărătorului și a dreptului de ipotecă de rangul 1, împreună cu interdicțiile aferente, în favoarea creditoarei Libra Internet Bank S.A. asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare; extrasul de carte funciară pentru informare din care să reiasă înscrierile menționate anterior, precum și 2 (două) exemplare cu formă de duplicat ale contractului de ipotecă imobiliară, dintr-un credit bancar pe care noi CUMPARATORII îl vom primi de la LIBRA INTERNET BANK S.A. conform **Contractului de credit nr. 230096 încheiat în data de 02.03.2026.**

Asupra imobilului care face obiectul prezentului contract CUMPARATORII vor institui ipoteca de rangul 1 în favoarea LIBRA INTERNET BANK S.A. prin încheierea unui contract de garanție reală imobiliară în baza aceluiași extras de carte funciară pentru autentificare folosit și la autentificarea prezentului contract.

3.3 VANZATORII declară ca sunt de acord ca suma de **379.000 lei (treisuteșaptezeceșinouămiiiei)**, reprezentând restul de pret rămas neachitat din pretul total al vânzării, astfel cum este menționat la art. 3.1., să fie virată de LIBRA INTERNET BANK S.A., din contul CUMPARATORULUI nr. **RO26BREL0002005130160100** deschis la LIBRA INTERNET BANK S.A. București – Sucursala Ferdinand Constanța, în contul nr. **RO08 BTRL 0140 1201 7054 07XX** deschis la Banca Transilvania S.A., pe numele vânzătorului, **Andronachi Tudor**, în termen de 2 zile lucrătoare de la data depunerii la sediul băncii, de către CUMPARATOR sau notarul public, a dovezilor de înscriere la Biroul de carte funciară a

prezentului contract si a contractului de garantie reala imobiliara mentionat la articolul anterior - formalitati de publicitate imobiliara indeplinite de catre notarul public si anume: Incheierea de intabulare a dreptului de proprietate al CUMPARATORULUI asupra imobilului descris la art. 2.1., Incheierea de inscriere a ipotecii de rangul I și interdicției de înstrăinare, grevare, inchiriere, restructurare si, dupa caz, demolare în favoarea LIBRA INTERNET BANK S.A. asupra imobilului descris la art. 2.1, Extrasul de carte funciara pentru informare din care sa reiasa inscrierile mentionate anterior, precum si a doua exemplare cu forma de duplicat ale contractului de garantie reala imobiliara, dar nu mai tarziu de data expirarii termenului mentionat la art. 3.2.

Eu, Andronachi Mariana, declar ca sunt de acord cu virarea prețului sus menționat în contul deschis pe numele soțului meu, Andronachi Tudor.

Noi, părțile contractante, de comun acord am stabilit ca, în cazul în care nu se achită restul de preț prevazut la pct. 3.2, în termenul sus mentionat, în contul sus-menționat (respectiv contul nu este creditat cu suma sus menționată), să intervină rezoluțiunea de plin drept a prezentului contract, fără a se mai acorda un alt termen pentru executarea obligației de plată a restului de preț, astfel încât debitorul se află de drept în întârziere prin simpla împlinire a termenului, fără a se apela la instanța de judecată. Ca efect al rezoluțiunii, noi, părțile, ne vom repune în situația anterioară încheierii contractului de vânzare.

3.4 Vanzatorul transmite cumparatorului, la data semnarii prezentului contract de vanzare, intregul drept de proprietate, cu toate atributurile acestuia, inclusiv folosinta imobilului, iar cumparatorul permite eliberarea imobilului de catre vanzator cel tarziu la data de 01.05.2026, inclusiv, iar in caz de nerespectare a termenului, vanzatorul va plati cumparatorului daune in cuantum de 500 lei pe zi de intarziere.

Orice facturi de utilități și servicii pentru imobilul sus descris, aferente perioadei anterioare eliberării acestuia, dar emise ulterior eliberării acestuia vor fi în sarcina noastră, a vânzătorilor, obligându-ne să le plătim în termen de cel mult 15 zile de la data comunicării acestora.

Noi, VANZATORII, ANDRONACHI TUDOR și ANDRONACHI MARIANA declaram pe proprie răspundere că renunțăm în mod expres și irevocabil la înscrierea în Cartea Funciara a privilegiului vanzatorului pentru partea de preț neachitata, prevăzut de art. 2386 pct.1 Cod Civil, precum și potrivit prevederilor art. 159 alin. 1 din Ordinul ANCPI nr. 600 din 2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara.

IV. OBLIGATIILE PARTILOR

- 4.1. Obligatiile VANZATORILOR:
- sa garanteze CUMPARATORII împotriva evictiunii si împotriva viciilor ascunse.
- 4.2. Obligatiile CUMPARATORILOR:
- sa achite toate taxele aferente încheierii prezentului contract.

V. RASPUNDEREA PENTRU EVICTIUNE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

5.1. Noi, VANZATORII, ANDRONACHI TUDOR și ANDRONACHI MARIANA, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod penal cu privire la falsul în declarații, declaram că imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare este proprietatea/folosința noastră, se află în posesia noastră, a rămas de la data dobândirii și până în prezent în mod continuu și netulburat în stăpânirea noastră exclusivă, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu a mai fost vândut, donat, ipotecat sau schimbat prin acte încheiate cu altă persoană fizică sau juridică înainte de autentificarea prezentului contract, nu am încheiat acte cu terțe persoane cu privire la acest imobil ce ar putea leza liniștita proprietate/folosință și posesie a cumparatorilor, nu a format și nu formează obiectul nici unui litigiu judecătoresc, nu este supus procedurii de executare silită și nu este grevat de contracte de locațiune, de sarcini sau servituți, de nici un drept de orice natură al unor terțe persoane, așa cum rezultă din *extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 41337 din data de 20.02.2026 emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanța – Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanța* și garantam pe CUMPARATORI conform art. 1695 și art.1707 Cod civil împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale și împotriva viciilor ascunse sau aparente ale imobilului vândut care fac imposibilă folosirea imobilului sau doar afectează parțial folosirea acestuia. În caz de evicțiune, VANZATORII vor restitui integral prețul primit,

mai intai catre banca creditoare, pana la achitarea integrala a debitelor aferente, reprezentand sumele ramase neachitate conform contractului de credit incheiat pentru finantarea achizitionarii prezentului imobil, iar restul de suma catre CUMPARATORI, vor achita valoarea fructelor pe care CUMPARATORII le vor plăti terțului evingător, precum și diferența între prețul plătit și sporul de valoare dobândit de imobil până la momentul producerii evicțiunii, indiferent de cauza care a produs sporul de valoare sau dacă sporul a fost previzibil sau nu și indiferent dacă VANZATORII au fost sau nu de bună credință.

VI. FORMALITATILE DE PUBLICITATE IMOBILIARA

6.1. Formalitatile de publicitate imobiliara necesare in vederea intabularii la Biroul de carte funciara al Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara in raza caruia este situat imobilul, a dreptului de proprietate/folosință constituit prin prezentul contract in favoarea CUMPARATORILOR, vor fi indeplinite de notarul public care autentifica prezentul contract.

VII. CLAUZE FINALE

7.1. VANZATORII si CUMPARATORII declara ca pretul mentionat mai sus este prețul real intervenit între ei, au luat cunostință de dispozitiile art. 1303 Cod civil, de prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal (cu privire la impozitele si taxele locale), cu modificarile si completarile ulterioare, de prevederile Legii nr. 241/2005, republicata, privind prevenirea si combaterea evaziunii fiscale, precum si de prevederile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea si sanctionarea spalarii banilor si finantarii terorismului cu modificarile si completarile ulterioare si isi asuma întreaga raspundere pentru cele declarate în continutul prezentului contract ca fiind date reale.

7.2. Impozitele și taxele aferente imobilului vândut sunt achitate la zi de VANZATORI, conform *Certificatelor de atestare fiscală nr. 5378 și nr. 5476 emise la data de 02.03.2026 de Primăria orașului Eforie, județul Constanța*, iar de la această dată trec în sarcina CUMPĂRĂTORILOR, inclusiv eventualele debite restante, care suportă și cheltuielile aferente autentificării prezentului înscris.

Noi, VÂNZĂTORII, declarăm că am pus la dispozitia cumparatorilor *Certificatul de performanță energetică nr. 002591/905350 valabil până la data de 05.07.2033* întocmit de auditor energetic Scântee Cristina-Carmen, conform caruia locuinta este clasificată în clasa energetică B, iar noi, cumparatorii, declarăm ca am primit acest certificat si am luat cunostinta despre continutul acestuia.

7.3. Noi, CUMPĂRĂTORII, am cumpărat de la VANZATORI imobilul descris la pct. 2.1 de mai sus, pe care l-am vizionat în prealabil, cu pretul si în conditiile mentionate și ne declaram întru totul de acord cu continutul prezentului contract.

Noi, CUMPĂRĂTORII, declarăm că nu avem obligații de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază avem domiciliul, conform certificatelor de atestare fiscală nr. 21224/27.02.2026 și nr. 20373/26.02.2026 emise de Primăria municipiului Mangalia.

Noi, VANZATORII am vandut CUMPĂRĂTORILOR imobilul descris la pct. 2.1 de mai sus, cu pretul si în conditiile mentionate și ne declaram întru totul de acord cu continutul prezentului contract.

7.4. In prezentul contract:

- a) impartirea contractului in sectiuni, clauze si subclauze, precum si titlurile sectiunilor nu afecteaza intelesul contractului si nu se vor utiliza in interpretarea acestuia;
- b) referirile la sectiuni, clauze si anexe sunt referiri la sectiunile, clauzele si anexele corespunzatoare din acest contract, daca nu este specificat altfel;
- c) orice anexa la care se face referire in prezentul contract face parte integranta din acesta;
- d) cuvintele scrise cu litere majuscule, cu exceptia numelor proprii, au semnificatiile atribuite acestora in cuprinsul prezentului contract;
- e) singularul include pluralul si invers;
- f) cuvantul "inclusiv" nu limiteaza generalitatea termenilor dupa care urmeaza.

7.5. In cazul in care, indiferent de motive, una sau mai multe din clauzele prezentului contract sunt declarate sau devin nule, acest fapt nu afecteaza valabilitatea celorlalte clauze ale prezentului contract.

În conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei nr.95/46/CE (Regulamentul

General privind protecția datelor - RGPD), noi, părțile, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea datelor noastre cu caracter personal în vederea perfectării prezentului act notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele noastre cu caracter personal și la conținutul prezentului act notarial către autoritățile abilitate conform prevederilor legale.

Prezentul contract a fost tehnoredactat și autentificat la Societatea Profesională Notarială Birou Notarial Stan, cu sediul în municipiul Constanța, fiind citit de părți înainte de semnarea lui, autentificat într-un exemplar original care rămâne la arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate, din care 1 (un) exemplar rămâne la arhiva biroului notarial, 1 (un) exemplar se eliberează vânzătorilor și 3 (trei) exemplare se eliberează cumpărătorilor.

**VÂNZATORI,
ANDRONACHI TUDOR**

**CUMPĂRĂTORI,
MUȘINĂ NICUȘOR - VIRGIL**

ANDRONACHI MARIANA

MUȘINĂ RALUCA



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
Societate Profesională Notarială BIROU NOTARIAL STAN
Notari publici asociați: STAN MARIA și STAN-SOARE CORINA
Licența de funcționare nr. 96/2023

Sediul: mun. Constanța, Bld. 1 Decembrie 1918 nr. 2, bl. L69, sc. C, ap. 41, parter

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 320

Anul 2026 luna martie ziua 02

În fața mea, STAN MARIA, notar public, la sediul biroului notarial situat în municipiul Constanța, Bld. 1 Decembrie 1918 nr. 2, bl. L69, sc. C, ap. 41, parter, județul Constanța, s-au prezentat:

- **ANDRONACHI TUDOR**, domiciliat în localitatea Eforie Nord (orașul Eforie), str. Anemonei nr. 26, județul Constanța, având cod numeric personal 1590218132803, identificat cu C.I. seria KZ nr. 190623 emisă de SPCLEP Eforie la data de 05.05.2014, în nume propriu, și

- **ANDRONACHI MARIANA**, domiciliată în localitatea Eforie Nord (orașul Eforie), str. Anemonei nr. 26, județul Constanța, având cod numeric personal 2630513135591, identificată cu C.I. seria KZ nr. 424038 emisă de SPCLEP Eforie la data de 18.04.2017, în nume propriu,

în calitate de vânzători, și

- **MUȘINĂ NICUȘOR - VIRGIL**, domiciliat în municipiul Mangalia, str. Oituz nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, ap. 24, județul Constanța, având cod numeric personal 1810726330798, identificat cu C.I. seria TX nr. 039310 emisă de SPCLEP Mangalia la data de 23.05.2025, în nume propriu, și

- **MUȘINĂ RALUCA**, cetățean român, domiciliată în municipiul Mangalia, str. Oituz nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, ap. 24, județul Constanța, având cod numeric personal 2850916133942, identificata cu C.I. seria KZ nr. 534480 emisă de SPCLEP Mangalia la data de 17.09.2018, în nume propriu,

în calitate de cumpărători,

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.

Prezentul act notarial a fost îndeplinit cu respectarea condițiilor de fond și de formă ale acestuia.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea nr. 36/1995, republicată, SE DECLARĂ AUTENTIC

PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariu în sumă de 8.384 lei, plus T.V.A. 1.760,64 lei, cu bon POS/02.03.2026.

S-a încasat tarif de publicitate imobiliară în sumă de 1.376 lei, cu chitanța nr. 1298820/2026.

S-a încasat impozit în sumă de 9.172 lei, cu OP/2026.

NOTAR PUBLIC,
STAN MARIA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare,
de Stan Maria, notar public, astăzi, data
autentificării actului, are aceeași forță probantă
ca originalul și constituie titlu executoriu în
condițiile legii.

Notar public,
Stan Maria



CONVENȚIE

Subsemnații:

- **ANDRONACHI TUDOR**, cetățean român, domiciliat în localitatea Eforie Nord (orașul Eforie), str. Anemonei nr. 26, județul Constanța, având cod numeric personal 1590218132803, posesor al C.I. seria KZ nr. 190623 emisă de SPCLEP Eforie la data de 05.05.2014, și
- **ANDRONACHI MARIANA**, cetățean român, domiciliată în localitatea Eforie Nord (orașul Eforie), str. Anemonei nr. 26, județul Constanța, având cod numeric personal 2630513135591, posesoare a C.I. seria KZ nr. 424038 emisă de SPCLEP Eforie la data de 18.04.2017, *soți, în calitate de vânzători, pe de o parte, și*
- **MUȘINĂ NICUȘOR - VIRGIL**, cetățean român, domiciliat în municipiul Mangalia, str. Oituz nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, ap. 24, județul Constanța, fiul lui Mușină Emil și al lui Mușină Ana, având cod numeric personal 1810726330798, posesor al C.I. seria TX nr. 039310 emisă de SPCLEP Mangalia la data de 23.05.2025, și
- **MUȘINĂ RALUCA**, cetățean român, domiciliată în municipiul Mangalia, str. Oituz nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, ap. 24, județul Constanța, fiica lui Bâscă Ion și a lui Bâscă Dobrița, având cod numeric personal 2850916133942, posesoare a C.I. seria KZ nr. 534480 emisă de SPCLEP Mangalia la data de 17.09.2018, *soți, în calitate de cumpărători, pe de altă parte, de comun acord am convenit următoarele:*

Noi, **ANDRONACHI TUDOR și ANDRONACHI MARIANA**, ne obligăm să eliberăm și să punem la dispoziția cumpărătorilor, *soții MUȘINĂ NICUȘOR-VIRGIL și MUȘINĂ RALUCA, imobilul situat în intravilanul orașului Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Anemonei nr. 26, județul Constanța*, compus din teren în suprafață de 300 m.p. din acte (306 m.p. teren conform măsurătorilor cadastrale), *categoria de folosință curți-construcții*, și construcțiile ce de află pe acesta, respectiv **construcția C1-Locuință P+1E**, cu o suprafață construită la sol de 103 m.p. și o suprafață construită desfășurată de 206 m.p. și **construcția C2-Locuință P+1E**, cu o suprafață construită la sol de 22 m.p. și o suprafață construită desfășurată de 44 m.p., imobil ce face obiectul contractului de vânzare autentificat sub nr. 320/02.03.2026 de notarul public Stan Maria din cadrul S.P.N. Birou Notarial Stan, cu sediul în municipiul Constanța, până cel târziu la data de 01.05.2026, inclusiv, cu obligația noastră de a achita toate utilitățile consumate până la data eliberării.

Noi, **MUȘINĂ NICUȘOR-VIRGIL și MUȘINĂ RALUCA**, în calitate de cumpărători, declarăm că suntem de acord ca *soții ANDRONACHI TUDOR și ANDRONACHI MARIANA*, să elibereze și să pună la dispoziția noastră imobilul sus descris, ce face obiectul contractului de vânzare sus menționat, până cel târziu la data de 01.05.2026, inclusiv, cu obligația acestora de a achita toate utilitățile consumate până la data eliberării.

Noi, părțile, am stabilit de comun acord că imobilul, respectiv construcțiile, vor fi puse la dispoziția cumpărătorilor complet mobilate și utilate după cum urmează:

- Mobilier în toate camerele, astfel cum a fost vizionat de către cumpărători;
- Perdele, draperii, corpuri de iluminat;
- 5 televizoare;
- Aparat de aer condiționat;
- Centrală termică pe gaz;
- La bucătărie: frigider, aragaz, cuptor electric, cuptor cu microunde, hotă;

Redactat astăzi, 02.03.2026, în 2 exemplare.

ANDRONACHI TUDOR



ANDRONACHI MARIANA



PĂRȚI,

MUȘINĂ NICUȘOR - VIRGIL



MUȘINĂ RALUCA





DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului in scris:

CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA

Intre:

LIBRA INTERNET BANK S.Ă., cu sediul social in Bucuresti, Calea Vitan nr. 6-6A, Tronson B,C, et 1,6,9,13, Cladirea Phoenix Tower, Sector 3, cod unic de inregistrare 8119644, numar de ordine in registru comertului J1996000334403, **in calitate de creditor ipotecar**, prin Sucursala FERDINAND CONSTANTA, reprezentata prin **CRISTEA CAMELIA-ALEXANDRA**, domiciliata in municipiul Constanta, Aleea Căprioarei nr. 5, bl. 17B, sc. B, et. 4, ap. 17, județul Constanta, posesoare a CI nr. CT1030041 emisă de SPCLEP Constanta la data de 08.10.2025, având CNP 2980112134128, in baza *procurii autentificata sub nr. 2431 din 12.12.2025 de notarul public Diaconescu Remus-Ștefan din cadrul SPN Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Ștefan, cu sediul în municipiul București, sector 2, denumita in cele ce urmeaza* **CREDITOR** sau **BANCA**,

MUȘINĂ NICUȘOR-VIRGIL, cu domiciliul in Judetul CONSTANTA, Localitatea MANGALIA, str. OITUZ, nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, apt. 24, telefon 0040723948351, adresa e-mail MUSINA.NICUSOR@YAHOO.COM, cod numeric personal 1810726330798, **in calitate de garant ipotecar**, denumit in continuare **GARANT**

MUȘINĂ RALUCA, cu domiciliul in Judetul CONSTANTA, Localitatea MANGALIA, str. OITUZ, nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, apt. 24, telefon 0040747339408, adresa e-mail RALU.MUSINA@GMAIL.COM, cod numeric personal 2850916133942, **in calitate de garant ipotecar**, denumit in continuare **GARANT**

In baza prevederilor articolului 2377 si urmatoarele din Codul civil si a prevederilor articolului 3 si 3¹ din Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investitii imobiliare, s-a incheiat prezentul contract de ipoteca imobiliara in urmatoarele conditii:

1. Obiectul contractului

1.1. Obiectul prezentului contract il constituie garantarea irevocabila si fara nici un fel de opozitie si exceptie viitoare, a obligatiei de rambursare a **creditului in suma de 379.000,00 (treisutesaptezecisinoamii.00) RON, plus dobanzi, comisioane si alte cheltuieli aferente creditului**, acordat de BANCA, prin Sucursala FERDINAND CONSTANTA, imprumutatului **MUȘINĂ NICUȘOR-VIRGIL** (numit in continuare "DEBITORUL"), cu domiciliul in Judetul CONSTANTA, Localitatea MANGALIA, strada OITUZ, nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, ap. 24, Cod numeric personal 1810726330798, **conform Contractului de credit nr. 230096 incheiat in data de 02.03.2026** (denumit in continuare Contractul de credit), asa cum va putea si/sau va fi acesta modificat prin acte aditionale ulterioare referitoare la orice aspect al creditului, ca spre exemplu, dar fara a se limita la acestea: prelungire perioada de creditare, suplimentare de credit acordat, orice alta conditie si/sau termen ale Contractului de credit.

1.2. **GARANTII** constituie, in favoarea BANCII, un drept real de ipoteca imobiliara si consimt la notarea interdictiilor de instrainare, grevare, inchiriere, comodat, dezlipire, alipire, restructurare, construire si demolare asupra imobilului situat in Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Anemonei nr. 26, județul Constanta, denumit in continuare Imobilul ipotecat, compus din:

- **construcția C1**, cu o suprafață construită la sol de 103 m.p. și o suprafață construită desfășurată de 206 m.p., locuință cu regim de inaltime P+1E, inscrisa in Cartea Funciara nr. 107899-C1 a orașului Eforie, județul Constanta, cu nr. cadastral 107899-C1, impreuna cu,

- dreptul de folosință asupra terenului situat în intravilanul orașului Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Anemonei nr. 26, județul Constanța, în suprafață de 306 m.p. conform măsurătorilor cadastrale (300 m.p. teren din acte), categoria de folosință curți-construcții, aferent construcției sus-menționate, atribuit în folosința pe durata de existența a construcției, teren proprietatea Orașului Eforie, județul Constanța, conform **contractul de folosință a terenului nr. 7/07.06.1999** încheiat cu Consiliul Local Eforie, județul Constanța, modificat prin Actul adițional nr. 2 înregistrat sub nr. 6978/16.05.2001 la Primăria orașului Eforie și prin Actul adițional nr. 2 încheiat ulterior contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 612/11.03.2004 la Biroul Notarial Veronica Petrescu, cu sediul în municipiul Constanța, teren înscris în **Cartea Funciară nr. 107899 a orașului Eforie, județul Constanța, cu număr cadastral 107899.**

Asupra terenului menționat anterior mai este edificată integral o **construcția C2-Locuință P+1E**, cu suprafață construită la sol de 22 m.p. și o suprafață construită desfășurată de 44 m.p., cu nr. cadastral 107899-C2, **neintabulată**. GARANTII constituie garanție reală în favoarea LIBRA INTERNET BANK S.A., asupra tuturor construcțiilor menționate anterior, ipoteca constituită extinzându-se și asupra construcțiilor menționate în prezentul alineat, în conformitate cu art. 2382 Cod Civil. Pentru construcțiile menționate în prezentul alineat nu au fost emise autorizații de construire, fiind construcții fără acte și neintabulate în Cartea Funciară.

1.3. Interdicția de instrainare constituită prin clauza menționată la articolul anterior nu este determinanta la încheierea prezentului contract și nici la încheierea Contractului de credit.

1.4. Ipoteca constituită prin prezentul contract se întinde, în conformitate cu prevederile articolul 2382 din Codul civil, fără nicio altă formalitate, asupra construcțiilor, îmbunătățirilor și accesoriilor Imobilului ipotecat, chiar dacă acestea sunt ulterioare constituirii ipotecii, precum și, după caz, asupra tuturor sumelor care vor înlocui Imobilul ipotecat (inclusiv asupra sumelor provenite din drepturile de despăgubire aferente politei de asigurare cesionate în favoarea bancii), în limita întregii valori a creditului menționat la art. 1.1 din contract, inclusiv dobanzile și comisioanele aferente acestuia, precum și pentru cheltuielile de executare ale imobilului și a oricărui alte cheltuieli făcute în legătură cu creditul acordat sau în vederea valorificării garanției.

GARANTII au obligația să depună suma/sumele care vor înlocui Imobilul ipotecat (ca de exemplu în cazul instrainării, exproprierii etc.) într-un cont bancar distinct deschis la BANCA și va informa BANCA cu privire la această operațiune, înțelegând că dreptul de garanție reală constituit prin prezentul contract se întinde de drept și asupra acestor sume fiind de acord că nu poate dispune de aceste sume până la stingerea integrală a creanțelor garantate și că BANCA are dreptul acordat irevocabil, nu și obligația, de a utiliza aceste sume de bani în scopul stingerii parțiale/integrale a creanțelor garantate, chiar neajunse la termen.

În conformitate cu articolul 546 Cod civil, bunurile accesorii Imobilului ipotecat urmează situația juridică a acestuia, intrând sub efectele prezentei ipotecii imobiliare.

Ipoteca constituită prin prezentul contract este continuă, operează independent de orice alte garanții sau alte drepturi similare constituite în favoarea Bancii și poate fi invocată oricând de către Banca, la libera sa alegere.

1.5. Dreptul de ipoteca asupra imobilului menționat la art. 1.2 se constituie în favoarea BANCII pentru garantarea întregii valori a creditului menționat la art. 1.1 din contract, inclusiv dobanzile și comisioanele aferente acestuia, precum și pentru cheltuielile de executare ale imobilului și a oricărui alte cheltuieli făcute în legătură cu creditul acordat sau în vederea valorificării garanției.

1.6. GARANTUL/GARANTII declară că garanția constituită prin prezentul contract garantează obligația de rambursare și a oricărei sume viitoare cu care va fi suplimentat Contractul de credit, inclusiv accesoriile acesteia, prezentul contract de garanție fiind accesoriu întregului Contract de credit, astfel cum acesta este sau va fi modificat prin acte adiționale.

2. Declarațiile și obligațiile GARANTILOR


2.1. GARANTII declară și garantează că Imobilul Ipotecat este în circuitul civil, că nu a fost expropriat sau naționalizat și că titlul său de proprietate asupra Imobilului Ipotecat este deplin și valabil. GARANTII declară că sunt proprietari înregistrați și absoluți ai Imobilului Ipotecat și că au dobândit dreptul de proprietate asupra acestuia prin **cumpărare în baza Contractului de vânzare-cumpărare încheiat în forma autentică sub nr. 320 din 02.03.2026** de Notar Public Stan Maria din cadrul SPN Birou Notarial Stan, cu sediul în municipiul Constanța.

2.2. Contractul de vânzare menționat anterior a fost încheiat și autenticat în aceeași zi cu prezentul contract, dar înainte de acestuia din urmă, în baza aceluiași extras de carte funciară pentru autentificare și aceluiași certificat de atestare fiscală, menționate la art. 2.5.

d,
e

2.3. GARANTII se obliga sa protejeze drepturile BANCII rezultate din prezentul contract impotriva pretentiilor si cererilor din partea oricarei terte persoane si sa informeze de indata BANCA despre orice pretentie, cerere sau formalitate de executare silita provenita din partea oricarei persoane in legatura cu Imobilul ipotecat.

2.4. GARANTII sunt de acord ca obligatiile lor conform prezentului contract sunt absolute si neconditionate si nu se vor stinge sau nu vor fi afectate de nici o actiune, omisiune sau alt fapt care ar reduce inlatura sau prejudicia oricare din obligatiile rezultand din Contractul de Credit, incluzand, dar fara a se limita la acestea:

- 
- a. orice perioada de gratie, renuntare sau consimtamant acordat DEBITORULUI sau altei persoane;
 - b. orice incapacitate sau lipsa de autoritate sau personalitate juridica sau dizolvarea, modificare actionariatului sau statutului DEBITORULUI, orice modificare sau inlocuire a Contractului de Credit sau a altui document sau garanti;
 - c. nevalabilitatea sau imposibilitatea executarii oricarei alte garantii pentru plata obligatiilor garantate prin prezentul contract sau a oricarei parti a acestora, sau neincheierea valabila ori lipsa mentinerii valabilitatii sau neconservarea gradului de prioritate a oricarei alte garantii pentru plata obligatiilor garantate sau a oricarei alte garantii in legatura cu acestea;
 - d. lipsa oricarei incercari de incasare a obligatiilor garantate de la debitor/i sau orice alt garant sau lipsa oricarei alte actiuni de punere in executare a acestor obligatii;
 - e. neefectuarea de catre BANCA a oricaror actiuni pentru perfectarea si mentinerea oricarei garantii, sau neconservarea oricaror drepturi cu privire la orice alta garantie reala sau sarcina pentru plata obligatiilor garantate sau orice alta garantie in legatura cu acestea;
 - f. orice situatie de faliment, insolventa, reorganizare, aranjament, ajustare a unei datorii sau procedura de lichidare sau dizolvare pornita de catre sau impotriva oricareia dintre partile semnatare ale Contractului de Credit,

precum si, dar fara a se limita la, orice stingere, impiedicare sau suspendare a procedurii de executare a tuturilor sau oricarei parti a obligatiilor garantate (sau a oricaror dobanzi aferente) in cadrul sau ca urmare a procedurilor mentionate mai sus.

2.5. GARANTII declara ca imobilul afectat garantiei este liber de orice ipotecă, interdictii, gajuri, privilegii, sarcini, drepturi de retentie, cesiuni, drepturi de optiune sau alte drepturi de orice fel in favoarea oricarei terte persoane, asa dupa cum rezulta si din **extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 41337 din data de 20.02.2026** eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta - Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta . Taxele si impozitele aferente imobilului sunt achitate la zi, astfel cum rezulta din **certIFICATELE de atestare fiscală nr. 5378 și nr. 5476 emise la data de 02.03.2026** de Primaria Orasului Eforie, Judetul Constanta-Directia de Impozite si Taxe Locale.

GARANTII se obliga sa achite intocmai si la timp toate taxele, onorariile, spezele, utilitatile si orice impozite de orice tip care sunt datorate sau care pe parcursul existentei prezentei ipotecă devin imputabile sau datorate in legatura cu Imobilul Ipotecat.

2.6. GARANTII declara ca, la data incheierii prezentului contract Imobilul Ipotecat este ocupat de proprietar.

2.7. GARANTII se obliga sa se abtina de la orice act care ar putea impiedica sau ingreuna executarea garantiei de catre BANCA. GARANTII declara si se obliga sa nu instraineze, greveze, inchirieze, restructureze sau demoleze. Imobilul Ipotecat, fara acordul prealabil si in scris al BANCII si sa nu aduca imobilului modificari care sa-i scada valoarea de circulatie.

2.8. GARANTII se obliga ca pe intreaga perioada de derulare a creditului mentionat la art. 1.1 si pana la achitarea integrala a acestuia, sa nu ridice constructii, de orice fel, asupra Imobilului Ipotecat, fara acordul prealabil si in scris al BANCII. De asemenea, GARANTII se obliga ca asupra oricarei constructii care va fi ridicata pe Imobilul Ipotecat, pe intreaga perioada de derulare a creditului mentionat la art. 1.1 si pana la achitarea integrala a acestuia, sa instituie ipoteca de rangul 1 in favoarea BANCII.

2.9. In cazul in care GARANTII construiesc asupra Imobilului ipotecat constructii de orice fel sau efectueaza lucrari de extindere ori demolare a constructiilor existente, fara acordul prealabil scris al BANCII, acest lucru va fi considerat caz de culpa, BANCA avand dreptul acordat irevocabil sa faca aplicarea clauzelor contractuale referitoare la "Cazurile de culpa" mentionate in Contractul de credit.

2.10. GARANTII declara pe proprie raspundere, cunoscand prevederile legale privind falsul in declaratii, ca situatia de fapt si juridica a Imobilului Ipotecat, prezentata in prezentul contract si in Raportul de

evaluare, este reala, actuala, corecta si completa si ca nu s-a omis nici un aspect relevant care ar putea influenta rezultatul evaluarii si/sau valoarea imobilului.

2.11. GARANTII declara pe proprie raspundere, cunoscand prevederile legale privind falsul in declaratii, ca nu exista litigiu, actiune sau procedura declansata impotriva GARANTILOR cu privire la dreptul de proprietate asupra Imobilului Ipotecat, stiut fiind faptul ca BANCA nu ar fi admis in garantie acest imobil daca asupra lui ar exista astfel de litigii, actiuni sau proceduri.

2.12. GARANTII declara ca Imobilul Ipotecat nu face obiectul nici unei restrictii legale sau conventionale care ar putea afecta valoarea sau executarea prezentei garantii, ca Imobilul Ipotecat nu a fost ori nu este revendicat de vreun tert si ca au intrepris toate actiunile necesare pentru a asigura ca ipoteca constituita prin prezentul contract reprezinta o obligatie valabila din punct de vedere legal al GARANTILOR, care poate fi pusa in executare in conformitate cu termenii prezentului contract.

GARANTII se obliga sa nu incheie acte juridice de orice fel, prin care sa consimta la limitarea drepturilor de proprietate/folosinta asupra Imobilului ipotecat, fara acordul prealabil scris al BANCII. Declaratiile, obligatiile si garantiile enunurate in prezentul contract vor fi considerate a fi reconfirmate de catre GARANTI in fiecare zi pana la data indeplinirii in intregime a obligatiilor garantate prin prezentul contract, cu privire la circumstantele existente in momentul respectiv.

2.13. GARANTII se obliga sa permita BANCII si acelor persoane desemnate periodic de catre BANCA in acest scop, accesul in scopul verificarii starii si conditiei Imobilului Ipotecat, fara ca acestia sa aiba raspunderile unui creditor ipotecar aflat in posesia Imobilului Ipotecat, daca si oricand BANCA va considera necesar.

2.14. Reprezentantii semnatori/semnatarii prezentului contract declara pe proprie raspundere ca semnatura lor/ imputernicirea si semnatura lor pe prezentul contract este/sunt suficienta/e, valabila/e si opozabila/e tertilor .

2.15. GARANTII se obliga ca, pe durata valabilitatii prezentului contract, sa nu solicite si sa nu accepte efectuarea de inscrieri sau notari de orice fel in cartea funciara aferenta Imobilului ipotecat, fara acordul prealabil scris al BANCII, incalcarea acestei obligatii fiind considerata caz de culpa conform Contractului de credit.

2.16. GARANTII se obliga ca, la solicitarea BANCII, sa predea acesteia copii ale tuturor documentelor care evidentiaza titlul de proprietate/folosinta al GARANTILOR asupra Imobilului Ipotecat inclusiv, fara a afecta prevederile de mai sus, toate documentele suplimentare in legatura cu, sau care afecteaza, Imobilul Ipotecat, precum si sa semneze si sa puna la dispozitia BANCII toate asigurarile, actele, inscrisurile si faptele ce vor fi solicitate de aceasta pentru:

- a) perfectarea sau conservarea garantiei create prin prezentul contract;
- b) conservarea sau protejarea tuturor drepturilor BANCII din prezentul contract, si/sau
- c) facilitarea dobândirii sau valorificarii Imobilului Ipotecat sau a oricarei parti din acesta sau exercitarea oricarui drept, facultate sau autoritate discreționara cu care BANCA este investita in baza prezentului contract, in oricare dintre aceste cazuri imediat dupa cererea BANCII si pe cheltuiala GARANTILOR.

2.17. GARANTII se obliga sa asigure constructiile care fac parte din Imobilul ipotecat, prin incheierea de polite/contracte de asigurare de tip all-risk, la o societate de asigurari agreata impreuna cu BANCA, inclusiv impotriva pagubelor provocate de incendiu sau alte calamitati, pe intreaga perioada pentru care este constituita ipoteca, pana la achitarea integrala a creantei garantate. Asigurarea se va incheia la valoarea de piata a imobilului adus in garantie (sau dupa caz, la valoarea de piata a constructiilor care fac parte din imobilul adus in garantie, daca valoarea acestora este mentionata distinct), mentionata in Raportul de evaluare/reevaluare aferent imobilului. GARANTII se obliga sa incheie polita de asigurare in termen de 3 zile lucratoare de la autentificarea prezentului contract si sa predea BANCII contractul si polita de asigurare cu cesionarea drepturilor de despagubire in favoarea BANCII, precum si dovada achitarii primei de asigurare conform celor de mai jos, in termen de 3 zile de la efectuarea acestor operatiuni.

GARANTII se obliga sa prezinte BANCII, in original, dovada achitarii integrale a primei de asigurare / dovada achitarii fiecarei rate din prima de asigurare (in cazul achitarii in rate a primei de asigurare, GARANTII se obliga sa achite la termen fiecare rata din prima de asigurare si sa prezinte BANCII dovada platii in termen de 3 zile de la achitarea fiecarei rate).

2.18. GARANTII isi exprima in mod irevocabil consimtamentul ca, in cazul in care DEBITORUL contracteaza o noua datorie catre BANCA, ipoteca constituita prin prezentul contract poate fi mentinuta si pentru garantarea noii datorii, la alegerea BANCII, in aceleasi conditii contractuale mentionate prin prezentul contract, prin inscrierea de catre BANCA, in cartea funciara a ipotecii constituite, a unei mentiuni de mentinere

nta
in conformitate cu prevederile articolului 165 din Legea 71/2011 pentru punerea in aplicare a Legii 287/2000 privind Codul civil.

3. Executarea ipotecii

3.1. In cazul in care DEBITORUL nu isi va executa obligatia de a restitui integral si la termenele scadente contractuala sau anticipata creditul si/sau dobanzile aferente, BANCA va putea proceda la executarea ipotecii constituite prin prezentul contract, in scopul indestularii creantei sale. Suma obtinuta din executare va fi folosita de BANCA pentru acoperirea integrala a datoriei garantate, inclusiv a dobanzilor, comisiunelor si a cheltuielilor mentionate la art. 1.5.

3.2. In caz de expropriere pentru cauza de utilitate publica sau orice alta situatie care ar putea afecta dreptul de proprietate sau oricare dintre atributele acestuia, GARANTII au obligatia de a notifica BANCA in termen de 48 de ore de la data cand au luat la cunostinta despre situatia respectiva.

3.3. In situatiile prevazute la art. 3.2 BANCA are dreptul sa intreprinda orice demersuri va considera necesare si sa solicite GARANTILOR sa efectueze orice acte si/sau fapte in legatura cu incheierea, derularea sau incetarea Contractului de Credit si a prezentului contract de garantie reala imobiliara, iar GARANTII si obliga sa raspunda de indata la solicitarile BANCII.

3.4. Neindeplinirea de catre GARANTI a oricaror obligatii prevazute de prezentul contract si/sau furnizarea de declaratii sau informatii false se asimileaza cazurilor de culpa prevazute in Contractul de Credit si da dreptul BANCII de a lua orice masuri va considera necesar pentru protejarea creantei sale.

3.5. In situatia aparitiei unui caz de culpa, astfel cum sunt enumerate acestea in Contractul de Credit BANCA are dreptul sa execute prezenta ipoteca prin vanzare conform legislatiei romanesti, fara a fi raspunzatoare de pierderile ocazionate de o asemenea vanzare sau amanarea unei asemenea vanzari (toate cheltuielile legate de executarea ipotecii vor fi suportate din sumele astfel obtinute).

4. Formalitatile de publicitate imobiliara

4.1. Formalitatile de publicitate imobiliara necesare in vederea inscrierii dreptului de ipoteca constituit prin prezentul contract impreuna cu interdictiile mentionate la art. 1.2 constituite in favoarea BANCII prin prezentul contract, la Biroul de carte funciara al Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara in raza caruia este situat Imobilul Ipotecat, vor fi indeplinite de notarul public care autentifica prezentul contract, care, dupa efectuarea inregistrarilor mentionate, va remite BANCII, in termen de 15 zile de la data autentificarii prezentului contract, urmatoarele documente in original: Incheierea prin care se dispune inscrierea in Cartea funciara a dreptului de ipoteca constituit prin prezentul contract impreuna cu interdictiile mentionate mai sus si Extrasul de carte funciara pentru informare emis dupa inscrierile mentionate anterior.

5. Clauze finale

5.1. BANCA declara ca accepta drept garantie Imobilul Ipotecat in conditiile prevazute mai sus.

5.2. GARANTII declara ca au luat cunostinta despre prevederile articolului 326 Cod penal privind falsul in declaratii.

5.3. Prezentul contract este guvernata de Codul civil, Codul de procedura civila si legislatia romana in materie.

5.4. Prezentul contract este accesoriu Contractului de Credit si constituie titlu executoriu in baza articolului 2431 din Codul civil si a Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 99/2006 privind institutiile de credit si adecvarea capitalului.

5.5. Garantia inceteaza o data cu indeplinirea de catre DEBITOR a tuturor obligatiilor garantate, inclusiv plata dobanzilor, comisiunelor si majorarilor aferente creditului, precum si a eventualelor cheltuieli de executare.

5.6. In prezentul contract:

- a. impartirea contractului in articole, sectiuni, clauze si subclauze, precum si titlurile sectiunilor nu afecteaza intelesul contractului si nu se vor utiliza in interpretarea acestuia;
 - b. referirile la articole, sectiuni, clauze si anexe sunt referiri la sectiunile, clauzele si anexele corespunzatoare din acest contract, daca nu este specificat altfel;
 - c. orice anexa la care se face referire in prezentul contract face parte integranta din acesta;
 - d. cuvintele scrise cu litere majuscule, cu exceptia numelor proprii, au semnificatiile atribuite acestora in cuprinsul prezentului contract;
 - e. singularul include pluralul si invers;
- cuvantul "inclusiv" nu limiteaza generalitatea termenilor dupa care urmeaza.

5.7. Orice clauza a prezentului Contract care va deveni nula sau interzisa sub efectul legii, nu va afecta celelalte dispozitii ale prezentului Contract.

5.8. Partile prezentului contract declara ca au citit si accepta in mod expres intregul continut al acestuia, inclusiv clauzele neuzuale propuse de BANCA, mentionate la: art. 1.1; art. 1.2; art. 2.3 ultimul alineat; art. 2.4; art. 2.7; art. 2.10 alin 2 si 3; art. 3.4; art. 3.5 si art. 5.3, toate conditiile si termenele contractului fiind discutate si negociate de catre parti.

Prezentul act a fost intocmit in 1 (un) exemplar original care se pastreaza in arhiva notarului public. Partilor H se predau, la data autentificarii prezentului contract, duplicate de pe actul original, astfel: 1 duplicat se preda GARANTULUI, iar 2 duplicate se predau BANCII.

BANCA, LIBRA INTERNET BANK S.A. Sucursala FERDINAND CONSTANTA Manager Relatii cu Clientii, CRISTEA CAMELIA ALEXANDRA	GARANTI, MUȘINĂ NICUSOR-VIRGIL MUȘINĂ RALUCA
--	---



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 321
Anul 2026 luna martie ziua 02

În fața mea, STAN MARIA, notar public, la sediul biroului notarial situat în municipiul Constanța, B-dul Decembrie 1918 nr.2, bloc L69, sc.C, ap.41, parter, județul Constanța, s-au prezentat:
CRISTEA CAMELIA-ALEXANDRA, domiciliată în municipiul Constanța, Aleea Căprioarei nr. 5, bl. 17B, sc. 1 et. 4, ap. 17, județul Constanța, identificată cu CI nr. CT1030041 emisă de SPCLEP Constanța la data de 08.10.2025 având CNP 2980112134128, *împuternicit al LIBRA INTERNET BANK S.A.*, în baza procurii autentificată sub nr. 2431 din 12.12.2025 de notarul public Diaconescu Remus-Ștefan din cadrul SPN Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Ștefan, cu sediul în municipiul București, sector 2,

în calitate de creditor, și

- **MUȘINĂ NICUȘOR - VIRGIL**, domiciliat în municipiul Mangalia, str. Oituz nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, ap. 24 județul Constanța, având cod numeric personal 1810726330798, identificat cu C.I. seria TX nr. 039310 emisă de SPCLEP Mangalia la data de 23.05.2025, în nume propriu, și

- **MUȘINĂ RALUCA**, cetățean român, domiciliată în municipiul Mangalia, str. Oituz nr. 76, bl. O6, sc. B, et. 1, ap. 24 județul Constanța, având cod numeric personal 2850916133942, identificată cu C.I. seria KZ nr. 534480 emisă de SPCLEP Mangalia la data de 17.09.2018, în nume propriu,

în calitate de garanți,

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.

Prezentul act notarial a fost îndeplinit cu respectarea condițiilor de fond și de formă ale acestuia.

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

S-a perceput onorariu în sumă de 1.625 lei, plus TVA 341,25 lei, cu bon POS/02.03.2026.
S-a încasat tarif de publicitate imobiliară în sumă de 479 lei, cu chitanța nr. 1298821/2026.

**NOTAR PUBLIC,
STAN MARIA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de Stan Maria, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

