

S-a cerut autentificarea prezentului act.-----

## CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

I. **PĂRȚILE CONTRACTANTE:**-----  
**MUNICIPIUL CONSTANȚA**, prin Regia Autonomă "EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT" Constanța, cu sediul în Constanța, B-dul 1 Mai nr.21, Bl.H18, parter, Județul Constanța, cu număr de înmatriculare la Registrul Comerțului J/13/15/1996, cod fiscal R2746784, reprezentată prin director general, **BABUȘ RADU** și director economic, ec.**BOBE LĂCRĂMIOARA-CARMEN**, pe de o parte, în calitate de VÂNZĂTORI, -----

Și-----

**Societatea Comercială "COFETĂRIE PIZZARIE MIMOZA" S.R.L.**, cu sediul în Constanța, strada Unirii nr.70, Bl.D, Județul Constanța, Cod Unic de Înregistrare 2750939, atribut fiscal R, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J13/3144/05.05.1992, reprezentată de asociat unic și administrator, **HUSEIN SAVER**, domiciliată în Constanța, strada Primăverii nr.6, Bl.ST6, sc.B, et.6, ap.54, Județul Constanța, Societate desemnată câștigătoare a licitației organizată la data de 30.10.2003, conform Procesului verbal de licitație nr.11343/20.11.2003, pe de altă parte, în calitate de CUMPĂRĂTOR.-----

Având în vedere prevederile Legii nr.215/2001 a Administrației Publice Locale, în baza Disp.246/07.11.2002, a Hotărârii Consiliului de Administrație al R.A.E.D.P.P. Constanța din 27.06.2003 și conform Dispoziției nr.201/22.10.2003 a intervenit prezentul CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE în următoarele condiții:-----

II. **OBIECTUL CONTRACTULUI**-----

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**, prin Regia Autonomă "EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT" Constanța, reprezentată prin director general **BABUȘ RADU** și director economic, ec.**BOBE LĂCRĂMIOARA-CARMEN** vindem Societății Comerciale "COFETĂRIE PIZZARIE MIMOZA" S.R.L. reprezentată de asociat unic și administrator, **HUSEIN SAVER** imobilul -TERASELE NR.19-20 și 21-22 - situat în Constanța, Zona A 3, Stațiunea Mamaia - Zona Cazino Nord - compus din teren în suprafață de 2.155,86 mp - aflat sub terase și aferent acestora (platforme, trotuare, alei de acces, spațiu verde, jardiniere) și două spații comerciale - independente cu profil de alimentație publică. Unitățile de alimentație publică sunt amplasate de o parte și de alta a scenei în aer liber din fața Cazinoului precum și în fața Cazinoului cu acces din promenadă-----

Terasele nr.19-20 și 21-22 sunt obiective care fac parte din "Spațiile comerciale cu profil de alimentație publică - Cazino Mamaia".-----

Obiectivul format din unitățile 19-20 are suprafața totală de 1.439,18 mp, din care suprafața clădirii este 169,39 mp și suprafața terasei acoperite parțial amplasată în fața clădirii este de 293,67 mp.-----

Obiectivul format din unitățile 20-21 are suprafața totală de 716,68 mp, din care suprafața clădirii este de 139,48 mp, iar suprafața terasei de 133,93 mp.-----

### III. REGIMUL JURIDIC AL PROPRIETĂȚII

Imobilul ce face obiectul prezentului contract face parte din patrimoniul proprietarului al Municipiului Constanța, fiind preluat în administrare de R.A.E.D.P.P Constanța conform H.C.L.M nr.290/2001, H.C.L.M. nr.154/26.04.2001, modificate prin H.C.L.M. nr.110/28.03.2002 și conform H.C.L.M. nr.249/30.05.2003.

### IV. CONDIȚII CONTRACTUALE, PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Prețul vânzării este de 7.390.159.650 lei (șaptemiliardtreisutenouăzeci milioaneunasutacincizecișinouămiișasesutecincizecilei) în care nu este inclus TVA - ul, echivalentul a 184.050 EURO (unasutaoptzecișipatrumiicincizeci EURO), sumă din care cumpărătorul a achitat vânzătorilor înaintea autentificării prezentului contract suma de 1.319.167.389 lei (unmiliardtreisutenouăsprezecemilioane unasutașazecișisaptemiitreisuteoptzecișinouălei) -echivalentul a 32.853,52 EURO (27.608 EURO + TVA-ul aferent în valoare de 5.245,52 EURO )- conform Ordinilor de plată nr.54, 55 și 56 din 20.11.2003 și în baza chitanței nr.3826123 emisă la data de 24.11.2003 de R.A.E.D.P.P.Constanța, urmând ca restul sumei de 186.166,48 EURO (preț 156.442 EURO+ TVA-ul aferent) să fie achitat de către cumpărător până la data de 24.11.2006, în rate trimestriale egale în valoare de 15.513,87 EURO (cincisprezecemiicincisutetreisprezece și 0,87EURO)-fiecare (rată în care este inclus și TVA) la care se adaugă o dobândă în procent de 5%/an (calculată la valoarea sumei în EURO rămasă de achitat) - sumă ce va fi calculată la cursul de schimb al BNR din ziua plății, conform desfășurătorului de rate ce face parte integrantă din prezentul contract.

La prețul imobilului se adaugă comisionul de 1%, cuvenit R.A. "EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT"CONSTANȚA și T.V.A.-ul aferent.

Plata prețului în rate, conform desfășurătorului anexă la contract, va fi virată de către cumpărător, în contul vânzătorului nr.2511000014306755 deschis la Banca Transilvania - Sucursala Constanța.

Pentru plata ratelor, așa cum a fost menționat în prezentul contract, MUNICIPIUL CONSTANȚA, prin R.A. EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT CONSTANȚA este de acord să nu își rezerve asupra imobilului vândut privilegiul vânzătorului prevăzut de art.1737 Cod Civil.

În caz de neplată la termenul scadent a valorii ratei integrale, se vor percepe majorări, în procent de 0,5 la sută pentru fiecare zi calendaristică de întârziere. Penalitățile se vor stabili în monedă EURO, plata fiind efectuată în echivalentul în lei, calculat la cursul valutar din ziua plății.

Neplata a două rate succesive atrage după sine rezilierea prezentului contract de plin drept, fără somație, punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

Rezilierea de plin drept a prezentului contract se face cu plata de daune-interese către R.A. "EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT CONSTANȚA, la nivelul sumelor achitate până la momentul desființării contractului, sume care nu se mai restituie, fiind reținute cu titlul de daune.

Prezentul contract de vânzare-cumpărare constituie titlu executoriu, la data exigibilității creanței, conform art.66 din Legea nr.36/1995.

Plata prețului se poate face anticipat, fără ca prin aceasta cumpărătorul să fie descărcat de celelalte obligațiuni legale și contractuale. În cazul în care plata se face anticipat, dobânda aferentă se va recalcula.

Noi, vânzătorii, declarăm pe proprie răspundere și sub sancțiunile legii pentru declarații neadevărate că imobilul ce se înstrăinează nu este grevat de sarcini, ipotecat sau sechestrat, nu a mai fost înstrăinat altor persoane fizice sau juridice, nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești de orice grad și ne obligăm să garantăm pe cumpărători împotriva oricărei evicțiuni, totale sau parțiale, conform art.1337 Cod Civil.-----

Cumpărătorii intră în proprietatea imobilului ce face obiectul prezentului act, din momentul autentificării prezentului contract, iar în deplină posesie după achitarea întregului preț.-----

Pentru autentificarea prezentului contract a fost eliberat Certificatul de urbanism nr.5985/14.10.2003 emis de Primăria Municipiului Constanța.-----

Noi, vânzătorii, suntem de acord cu înscrierea dreptului de proprietate asupra imobilului -TERASELE NR.19-20 și 21-22 - situat în Constanța, Zona A 3, Stațiunea Mamaia - Zona Cazino Nord - compus din teren în suprafață de 2.155,86 mp - aflat sub terase și aferent acestora (platforme, trotuare, alei de acces, spațiu verde, jardiniere) și două spații comerciale - independente cu profil de alimentație publică. Unitățile de alimentație publică sunt amplasate de o parte și de alta a scenei în aer liber din fața Cazinoului precum și în fața Cazinoului cu acces din promenadă, așa cum a fost descris în cuprinsul acestui act, în Cartea Funciară nedefinitivă, pe numele cumpărătorului, **Societatea Comercială "COFETĂRIE PIZZARIE MIMOZA" S.R.L.** reprezentată de asociat unic și administrator, **HUSEIN SAVER**.-----

Subscrisa, **Societate Comercială "COFETĂRIE PIZZARIE MIMOZA" S.R.L.** reprezentată de asociat unic și administrator, **HUSEIN SAVER** am cumpărat imobilul descris în cuprinsul prezentului contract, cu prețul de 7.390.159.650 lei (șaptemiliardtreisutenouăzeci milioaneunasutacincizecișinouămișasesuteincizeci lei) în care nu este inclus TVA -ul, echivalentul a 184.050 EURO (unasuta optzecișipatrumiicincizeci EURO), sumă din care cumpărătorul a achitat vânzătorilor înainte autentificării prezentului contract suma de 1.319.167.389 lei (unmiliardtreisutenouăsprezecemilioaneunasutașazicecișisaptemiitreisuteoptzecișinouălei) -echivalentul a 32.853,52 EURO (27.608 EURO + TVA-ul aferent în valoare de 5.245,52 EURO) - conform Ordinilor de plată nr.54, 55 și 56 din 20.11.2003 și în baza chitanței nr.3826123 emisă la data de 24.11.2003 de R.A.E.D.P.P.Constanța, urmând ca restul sumei de 186.166,48 EURO (preț 156.442 EURO+ TVA-ul aferent) să fie achitat de către cumpărător până la data de 24.11.2006, în rate trimestriale egale în valoare de 15.513,87 EURO (cincisprezecemiicincisutetreisprezece și 0,87EURO)-fiecare (rată în care este inclus și TVA) la care se adaugă o dobândă în procent de 5%/an (calculată la valoarea sumei în EURO rămasă de achitat) - sumă ce va fi calculată la cursul de schimb al BNR din ziua plății, conform desfășurătorului de rate ce face parte integrantă din prezentul contract.-----

Eu, cumpărătorul, sunt de acord cu înscrierea în Cartea Funciară nedefinitivă a Municipiului Constanța a privilegiului prevăzut de art.1737 Cod Civil pentru plata prețului, în favoarea vânzătorilor, **MUNICIPIUL CONSTANȚA**, prin **R.A. EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT CONSTANȚA**.-----

Totodată, ne obligăm să suportăm toate cheltuielile ocazionate de întocmirea raportului de evaluare a proprietății imobiliare, de întocmirea schițelor topografice și documentației cadastrale, precum și taxele necesare autentificării prezentului act --

De asemenea, am cunoștință de situația de fapt și de drept imobilului și înțeleg să îl dobândesc pe riscul meu, fără ca prin aceasta vânzătorii să fie exonerati de răspunderea pentru evicțiune conform art.1337 Cod Civil. -----

Noi, cumpărătorii, declarăm că avem cunoștință de de conținutul raportului de evaluare a proprietății imobiliare întocmit de S.C."DARIAN ROM SUISSE" S.R.L și al certificatului de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Constanța.

Noi, părțile contractante, dispensăm Judecătoria Constanța și Biroul Notarial Cristina Budei de cercetarea Registrelor de sarcini cu privire la imobilul ce face obiectul prezentului act, declarăm că ni s-a pus în vedere răspunderea pe care o antrenează constatarea ulterioară a nesincerității prețului precum și că am luat cunoștință de prevederile legale în vigoare referitoare la falsul în declarații și evaziunea fiscală, menționând că prețul declarat în prezentul act este cel real.

Totodată, declarăm că ni s-au pus în vedere prevederile art.4,6 și următoarele din Ordonanța nr.12/30.01.1998 precum și ale Legii nr.87/1994 și ne obligăm să îndeplinim toate formalitățile de publicitate imobiliară.

Eu, cumpărătorul, am luat cunoștință de faptul că în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului act, am obligația să depun un exemplar la Agenția fiscală competentă, în vederea înscrierii imobilului pe rolul fiscal.

#### V. LITIGII

Eventualele litigii intervenite între părți, în legătură cu interpretarea sau executarea obligațiilor contractuale, se vor soluționa pe cale amiabilă, cu excepția celor referitoare la rezoluțiile pentru nerespectarea clauzelor contractuale de către cumpărător, caz în care intervine pactul comisoriu de gradul IV.

Dacă litigiile nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

#### VI. FORȚĂ MAJORĂ

Prin forță majoră se înțelege un eveniment neprevăzut și de neînălăturat independent de voința părților, care întârzie sau împiedică total sau parțial îndeplinirea obligațiilor contractuale cum ar fi: calamități naturale, incendiu, stare de război.

#### VII. DISPOZIȚII FINALE

Modificarea clauzelor contractuale se poate face de comun acord prin act adițional, la inițiativa părților contractante.

Condițiile și clauzele prezentului contract se completează de drept cu dispozițiile Codului Civil.

Redactat și listat în zece exemplare originale, astăzi, data autentificării, din care: un exemplar rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar se depune la Judecătoria Constanța - pentru înscrierea imobilului în Cartea Funciară, patru exemplare se înmânează vânzătorilor și patru exemplare se predau cumpărătorilor.

VÂNZĂTOR,  
MUNICIPIUL CONSTANȚA,  
prin Regia Autonomă  
"EXPLOATAREA DOMENIULUI  
PUBLIC ȘI PRIVAT" Constanța

REGIA AUTONOMĂ  
EXPLOATARE  
DOMENIULUI PUBLIC  
ȘI PRIVAT  
CONSTANȚA

director general  
BABUȘ RADU

Director Economic  
LĂCRĂMIOARA-CARMEN I. BOBE

Șef serviciu juridic  
C.J. Adrian Z. Sîngeorzan

CUMPĂRĂTOR,

S.C."COFETĂRIE PIZZARIE  
MIMOZA" S.R.L.  
reprezentată de  
HUSEIN SAVER



ROMANIA  
BIROUL NOTARULUI PUBLIC CRISTINA BUDEI  
SEDIUL: Constanța, B-dul Ferdinand nr.61, Bl.A7,  
sc.B, ap.40, Județul Constanța

**INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.8207**  
**Anul 2003 luna noiembrie ziua 28**

In fața mea, CRISTINA BUDEI, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. **BABUȘ RADU**, domiciliat în Constanța, strada Soveja nr.69, bl.43, sc.C, etaj 3, ap.27, Județul Constanța, identificat prin B.I. seria G.V. nr.780098/1996 eliberat de Poliția Constanța, cod numeric personal 1781118131213.

2. **BOBE LĂCRĂMIOARA-CARMEN**, domiciliată în Constanța, strada Mihail Kogălniceanu nr.24, Județul Constanța, identificată prin Carte de identitate seria K.T. nr.351782/04.06.2003 eliberată de Poliția Constanța, cod numeric personal 2540812131234.

3. **SÎNGEORZAN ADRIAN**, domiciliat în Constanța, aleea Prof.Murgoci nr.1, Bl.B, sc.A, et.3, ap.10, Județul Constanța, identificat prin Carte de identitate seria KT nr.237173/30.11.2001 eliberată de Poliția Constanța, cod numeric personal 1710201131214.

4. **Societatea Comercială "COFETĂRIE PIZZARIE MIMOZA" S.R.L.**, cu sediul în Constanța, strada Unirii nr.70, Bl.D, Județul Constanța, Cod Unic de Înregistrare 2750939, atribut fiscal R, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J13/3144/05.05.1992, reprezentată de asociat unic și administrator, **HUSEIN SAVER**, domiciliată în Constanța, strada Primăverii nr.6, Bl.ST6, sc.B, et.6, ap.54, Județul Constanța, identificată prin Carte de identitate seria KT nr.077493/13.09.1999 eliberată de Poliția Constanța, cod numeric personal 2501209131234, care după citirea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele acestuia.

In temeiul art.8 lit. b din Legea nr.36/1995, se declară autentic prezentul înscris.

S-a taxat cu 61.336.000 lei prin chit.nr.7505585, chit.nr.7505567 și chit.nr.chit.nr.7505614/2003 Consiliul Local Constanța.

S-a perceput onorariul de 27.711.530 lei (23.287.000 lei onorariu+TVA) prin chit. nr.8208124/2003.

Timbrul judiciar în val. de 50.000 lei.

NOTAR PUBLIC,

ROMANIA  
BIROUL NOTARULUI PUBLIC CRISTINA BUDEI  
SEDIUL Constanta B-dul Ferdinand nr 61, Bl A7  
sc B, parter, ap 40. Judetul Constanta

INCHEIERE DE RECTIFICARE NR. 7612

Anul 2004 luna februarie ziua 16

Subsemnata CRISTINA BUDEI, notar public, la cererea doamnei HUSEIN SAVER, domiciliată în Constanta, strada Primăverii nr.6, Bl ST6, sc.B, et.6, ap.54, Judetul Constanta identificată prin Carte de identitate seria KT nr.077493/13.09.1999 eliberată de Poliția Constanta, cod numeric personal 2501209131234 în calitate de asociat unic și administrator al Societății Comerciale "COFETĂRIE PIZZARIE MIMOZA" S.R.L., cu sediul în Constanta, strada Unirii nr.70, Bl D, Judetul Constanta, Cod Unic de Înregistrare 2750939, atribut fiscal R, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J13/3144/05.05.1992, în temeiul art 53 din Legea nr.36/1995 a Notarilor Publici și activității notariale,

DISPUNE:

Rectificarea Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr 8207 din 28.11.2003 de Notarul Public Cristina Budei, în sensul că "Obiectivul este format din unitățile 21 și 22" și nu "Obiectivul format din unitățile 20 și 21", cum în mod eronat s-a redactat în cuprinsul actului (ultimul paragraf din prima pagină a contractului de vânzare-cumpărare).

Celelalte mențiuni din cuprinsul Contractului de vânzare-cumpărare rămân valabile.

Prezenta Incheiere face parte integranta din Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr 8207 din 28.11.2003 de Notarul Public Cristina Budei Redactata și listată în unsprezece exemplare originale, la sediul Notarului Public Cristina Budei.

S-a taxat cu 15.000 lei prin chit.nr. 7822180/2004 Consiliul Local Constanta.

Scutit onorariu

Timbru judiciar în valoare de 1500 lei.

NOTAR PUBLIC,