



## CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE IMOBILIARA

Încheiat de către și între:

**Dn. GHEORGHE ALEXA** domiciliat în Municipiul București, str. Uruguay, nr.5-11, bl.3, etj.3, apt.12, sector 1, posesor al C.I. seria nr. \_\_\_\_\_ eliberată de Secția 2 de Poliție București, la data de 23.08.1999, cod numeric personal \_\_\_\_\_ și **Dna ELENA ALEXA**, domiciliată în Municipiul București, str. Uruguay, nr.5-11, bl.3, etj.3, apt.12, sector 1, posesoare a C.I. seria nr. \_\_\_\_\_ eliberată de Secția 2 de Poliție București, la data de 23.08.1999, cod numeric personal \_\_\_\_\_, soți,

și

**DL ION MATICIUC** domiciliat în Municipiul București str.Nicolae G.Caramfil nr.34, Bl.10D, apt.8, sector 1, posesor al C.I. seria nr. \_\_\_\_\_ eliberată de Secția 1 de Poliție București, la data de 23.11.2001, cod numeric personal \_\_\_\_\_, în nume propriu și în calitate de mandatar al soției **Dna SMARANDA MATICIUC**, domiciliată în Municipiul București str.Nicolae G.Caramfil nr.34, Bl.10D, apt.8, sector 1, posesoare a B.I. seria nr. \_\_\_\_\_ eliberată de Secția 2 de Poliție București, la data de 28.05.1996, cod numeric personal \_\_\_\_\_ în baza procurii speciale autentificate sub nr.506/03.02.2005 la Biroul Notarului Public Enise Eliean, din București

și

**DL OZGHEN HUSEIN** domiciliat în Municipiul Constanța, str.Primăverii nr.6, Bl.ST6, sc.B, et.6, apt.54, jud.Constanța, posesor al C.I. seria nr. \_\_\_\_\_ eliberat de Poliția Constanța, la data de 13.09.1999, cod numeric personal \_\_\_\_\_ și **Dna SAVER HUSEIN**, domiciliată în Municipiul Constanța, str.Primăverii nr.6, Bl.ST6, sc.B, et.6, apt.54, jud.Constanța, posesoare a C.I. seria nr. \_\_\_\_\_ eliberat de Poliția Constanța, la data de 13.09.1999, cod numeric personal \_\_\_\_\_, soți,

și

**DL GABRIEL-SORIN STRUTINSKY** domiciliat în Municipiul Constanța, șos. Mangaliei, nr.1, bl.J9, sc.B, etj.7, apt.58, jud.Constanța, posesor al C.I. seria nr. \_\_\_\_\_ eliberată de Poliția Constanța, la data de 08.06.1999, cod numeric personal \_\_\_\_\_ și **Dna ADRIANA STRUTINSKY**, domiciliată în Municipiul Constanța, șos. Mangaliei, nr.1, bl.J9, sc.B, etj.7, apt.58, jud.Constanța, posesoare a C.I. seria nr. \_\_\_\_\_ eliberată de Poliția Constanța, la data de 08.06.1999, cod numeric personal \_\_\_\_\_, soți,

denumiți în continuare "Vânzătorii"

*(Handwritten signatures of the sellers)*



PE DE O PARTE

*(Handwritten signature)*

HIPROMA S.A., o societate pe acțiuni de naționalitate română, cu sediul social în Str. Tudor Vladimirescu nr. 2, Otopeni, județul Ilfov, România, înregistrată la Registrul Comerțului Ilfov sub nr. J23/86/2004, având codul unic de înregistrare (CUI) nr. 11588780, reprezentată de către Dl. FRANÇOIS PIERRE OLIVER, în calitate de director executiv al societății, conform deciziei Consiliului de Administrație al societății Hiproma S.A. din data de 01.12.2004 și conform împuternicirii acordate de către GILEES PARDI, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație al societății Hiproma S.A., la data de 08.01.2005, tradusă și legalizată sub nr. 358/03.02.2005 de Biroul Notarial Dumitriu Carmen și Marina Sergiu-Sorin, din București,

denumită în continuare "Hiproma",

METROPOLIS INVESTITII IMOBILIARE S.R.L., o societate cu răspundere limitată de naționalitate română, cu sediul social în București, Strada Tudor Arghezi nr. 21, Etaj 6, Camera 2, sector 2, București, înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/1684/31.01.2005, având codul unic de înregistrare (CUI) nr. R17176002, reprezentată de către Dl Bertrand Catteau, în calitate de administrator unic, reprezentat de SIMONA DUMITRACHE conform împuternicirii acordate de către BERTRAND CATTEAU, în calitate de administrator unic al societății Metropolis Investiții Imobiliare S.R.L., la data de 31.01.2005, tradusă și legalizată sub nr.686/03.02.2005 de Notarul Public Violeta Simona Petculescu, din București,

denumită în continuare "MII",

Hiproma și MII fiind denumite în continuare în mod colectiv "Cumpărătorii"

#### PE DE ALTA PARTE

Vânzătorii și Cumpărătorii sunt denumiți în continuare în mod individual "Parte" și în mod colectiv "Părți":

AVÂND ÎN VEDERE CĂ Vânzătorii sunt proprietarii unui teren situat în intravilanul Municipiului Constanța, în Bd. Tomis, DN2A, județul Constanța, alcătuit din 16 parcele, descrise la Articolul 1.2 de mai jos, cu o suprafață totală de 157.504,62 mp, conform extraselor de Carte Funciara, denumite în continuare în mod colectiv "Terenul".

AVÂND ÎN VEDERE CĂ, Cumpărătorii intenționează să realizeze un proiect imobiliar constând într-un centru comercial alcătuit în special dintr-un hipermarket (cu o suprafață de 17.000 mp), o galerie comercială (cu o suprafață de 25 000 mp), rezerve și accesorii, o parcare de 1,900 locuri (denumit în continuare "Proiectul"), care urmează să fie situat pe Teren.

3. AVÂND ÎN VEDERE CĂ Vânzătorii doresc să vândă iar Cumpărătorii doresc să cumpere Terenul în conformitate cu termenii și condițiile prevăzute în prezentul Contract de Vânzare-Cumpărare.
4. ȘI AVÂND ÎN VEDERE CĂ Vânzătorii și Cumpărătorii doresc să încheie prezentul Contract de Vânzare-Cumpărare (denumit în continuare "Contractul")



Handwritten signatures of the parties involved in the transaction.

Handwritten signatures and a circular stamp of the Metropolitan Municipality of Bucharest, Romania, for the Real Estate Investment Company (Societate Comercială) Metropolis Investiții Imobiliare S.R.L. The stamp includes the text 'ROMANIA', 'NOTAR PUBLIC', 'CONSTANȚA', and 'SOCIETATEA COMERCIALĂ METROPOLIS INVESTITII IMOBILIARE S.R.L. BUCUREȘTI - ROMANIA'.

## AU FOST CONVENITE IN CONTINUARE URMĂTOARELE:

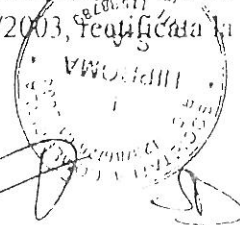
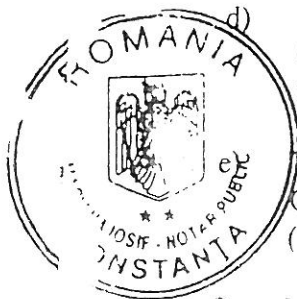
### ARTICOLUL 1 - OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1 Sub rezerva îndeplinirii condițiilor suspensive prevăzute la Articolul 3.1 de mai jos și în conformitate cu termenii și condițiile prezentului Contract, Vânzătorii vând Cumpărătorilor și Cumpărătorii cumpără de la Vânzători, dreptul de proprietate asupra Terenului, după cum urmează:

- (a) **Hiproma** cumpără o cotă-parte indiviză de  $\frac{1}{2}$  din dreptul de proprietate asupra Terenului;
- (b) **MII** cumpără o cotă-parte indiviză de  $\frac{1}{2}$  din dreptul de proprietate asupra Terenului;

1.2 Situația cadastrală și imobiliară a Terenului este următoarea:

- a) VN 319/2 cu o suprafață totală de 4.600 mp, număr cadastral 10139, și VN 321/1 cu o suprafață totală de 13.400 mp, număr cadastral 10087, ambele parcele fiind intabulate în Cartea Funciara nr. 30104 a localității Constanta prin Încheierea nr. 4503/2003 ("Parcela 1");
- b) Lotul 1 din VN 321/2, cu o suprafață totală de 11.214 mp, număr cadastral 10088/1, intabulata în Cartea Funciara nr. 29688 a localității Constanta prin Încheierea nr. 653/2005 ("Parcela 2");
- c) VN 344/3 cu o suprafață totală de 23.210 mp, număr cadastral 10254, intabulata în Cartea Funciara nr. 32480 a localității Constanta prin Încheierea nr. 4494/2003 ("Parcela 3");
- d) VN 344/5 cu o suprafață totală de 1.375 mp, număr cadastral 10013, intabulata în Cartea Funciara nr. 29644 a localității Constanta prin Încheierea nr. 4504/2003 ("Parcela 4");
- e) VN 344/4 cu o suprafață totală de 2.500 mp, număr cadastral 10040, intabulata în Cartea Funciara nr. 29812 a localității Constanta prin Încheierea nr. 4493/2003 ("Parcela 5");
- f) VN 323/1 cu o suprafață totală de 8.200 mp, număr cadastral 10137, intabulata în Cartea Funciara nr. 29692 a localității Constanta prin Încheierea nr. 4491/2003 ("Parcela 6");
- g) VN 323/2 cu o suprafață totală de 23.200 mp, număr cadastral 10086, intabulata în Cartea Funciara nr. 29690 a localității Constanta prin Încheierea nr. 4490/2003 ("Parcela 7");
- h) VN 347 cu o suprafață totală de 3.800 mp, număr cadastral 10295, VN 345 cu o suprafață totală de 3.800 mp, număr cadastral 10296, VN 349 cu o suprafață totală de 4.100 mp, număr cadastral 10297 și accesele la acestea trei parcelele fiind intabulate în Cartea Funciara nr. 30318 a localității Constanta prin Încheierea nr. 4487/2003, realizată la data de 12.04.2003 ("Parcela 8");



Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

- i) VN 344/6 cu o suprafață totală de 3.599 mp, număr cadastral 10054, intabulată în Cartea Funciara nr. 29539 a localității Constanta prin Încheierea nr. 4501/2003 ("Parcela 9");
- j) VN 319/1 cu o suprafață totală de 17.200 mp, număr cadastral 10094, intabulată în Cartea Funciara nr. 29538 a localității Constanta prin Încheierea nr. 4500/2003 ("Parcela 10");
- k) A 344/1 cu o suprafață totală de 7.500 mp, număr cadastral 11668, intabulată în Cartea Funciara nr. 33997 a localității Constanta prin Încheierea nr. 10881/2003 ("Parcela 11");
- l) VN 344/2 cu o suprafață totală de 12.500 mp, număr cadastral 12092, intabulată în Cartea Funciara nr. 34945 a localității Constanta prin Încheierea nr. 11163/2003 ("Parcela 12");
- m) parcela cu o suprafață totală de 3.758 mp, număr cadastral 11880/1, intabulată în Cartea Funciara nr. 34216 a localității Constanta prin Încheierea nr. 654/2005 ("Parcela 13");
- n) parcela situată în zona Nazarcea – Ferma 7 cu o suprafață totală de 1294,63 mp, număr cadastral 15272, intabulată în Cartea Funciara nr. 41142 a localității Constanta prin Încheierea nr. 9414/2004 și parcela cu o suprafață totală de 163,43 mp, număr cadastral 15271, intabulată în Cartea Funciara nr. 41142 a localității Constanta prin Încheierea nr. 9414/2004 ("Parcela 14");
- o) parcela cu o suprafață totală de 4.337 mp, situată în zona Ferma 7 Nazarcea, număr cadastral 12183/2 intabulată în Cartea Funciara nr. 35193 a localității Constanta prin Încheierea nr. 1539/2005 ("Parcela 15").

parcela cu o suprafață totală de 7.253,56 mp situată pe DN2A (E60) între km 5-6, județul Constanta, număr cadastral 12230, intabulată în Cartea Funciara nr. 35057 a localității Constanta prin Încheierea nr. 11477/2003 ("Parcela 16").

**ARTICOLUL 2 - ORIGINEA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI**

- 2.1 Situația actuală a dreptului de proprietate asupra Terenului este următoarea :
- 2.2

Parcela	SITUAȚIA ACTUALĂ A DREPTULUI DE PROPRIETATE
Parcela 1	<p>Gheorghe Alexa și Elena Alexa - cota parte indiviză de 1/3 din dreptul de proprietate ;</p> <p>• Ion Maticiu și Smaranda Maticiu - cota parte indiviză de 1/3 din dreptul de proprietate;</p> <p>• Ozgheh Husein și Sorinel Husein - cota parte indiviză de 1/3 din dreptul de proprietate;</p>

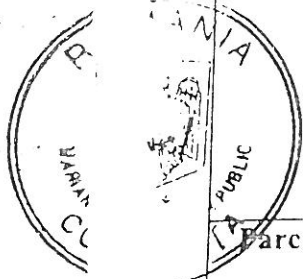


*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*



Parcela 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gheorghe Alexa si Elena Alexa - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> <li>• Ion Maticiu si Smaranda Maticiu - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> <li>• Ozghen Husein si Saver Husein - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> </ul>
Parcela 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gheorghe Alexa si Elena Alexa - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> <li>• Ion Maticiu si Smaranda Maticiu - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> <li>• Ozghen Husein si Saver Husein - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate</li> </ul>
Parcela 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gheorghe Alexa si Elena Alexa - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> <li>• Ion Maticiu si Smaranda Maticiu - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> <li>• Ozghen Husein si Saver Husein - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate</li> </ul>
Parcela 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gheorghe Alexa si Elena Alexa - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate</li> <li>• Ion Maticiu si Smaranda Maticiu - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate</li> <li>• Ozghen Husein si Saver Husein - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate</li> </ul>
Parcela 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gheorghe Alexa si Elena Alexa - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate</li> <li>• Ion Maticiu si Smaranda Maticiu - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> <li>• Ozghen Husein si Saver Husein - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate</li> </ul>
Parcela 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gheorghe Alexa si Elena Alexa - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> <li>• Ion Maticiu si Smaranda Maticiu - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate</li> <li>• Ozghen Husein si Saver Husein - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate</li> </ul>
Parcela 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gheorghe Alexa si Elena Alexa - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate</li> <li>• Ion Maticiu si Smaranda Maticiu - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> <li>• Ozghen Husein si Saver Husein - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> </ul>



Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Parcela 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gheorghe Alexa si Elena Alexa - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> <li>• Ion Maticiuc si Smaranda Maticiuc - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> <li>• Ozghen Husein si Saver Husein - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> </ul>
Parcela 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gheorghe Alexa si Elena Alexa - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> <li>• Ion Maticiuc si Smaranda Maticiuc - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> <li>• Ozghen Husein si Saver Husein - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> </ul>
Parcela 11	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gheorghe Alexa si Elena Alexa - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> <li>• Ion Maticiuc si Smaranda Maticiuc - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> <li>• Ozghen Husein si Saver Husein - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> </ul>
Parcela 12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gheorghe Alexa si Elena Alexa - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> <li>• Ion Maticiuc si Smaranda Maticiuc - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> <li>• Ozghen Husein si Saver Husein - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> </ul>
Parcela 13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gheorghe Alexa si Elena Alexa - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> <li>• Ion Maticiuc si Smaranda Maticiuc - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> <li>• Ozghen Husein si Saver Husein - cota parte indiviza de 1/3 din dreptul de proprietate;</li> </ul>
Parcela 14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gheorghe Alexa si Elena Alexa - 100% proprietari</li> </ul>
Parcela 15	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ion Maticiuc si Smaranda Maticiuc - 100% proprietari</li> </ul>
Parcela 16	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gabriel-Sorin Strutinsky si Adriana Strutinsky - 100% proprietari</li> </ul>

Vanzatorii au obtinut dreptul de proprietate asupra terenului după cum urmează:

Parcela 1: a fost achiziționată prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 8/20.03.2003 de la Codin-Bogdan Maticiuc, care l-a achiziționat anterior de la soții Maticiu prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 610/25.04.2002. La rândul lor, soții Maticiu au cumpărat Parcela 1 de la Otilia-Andra Roeru, Ovidiu-Constantin Drăgan, Elena Strujan prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 531/17.04.2002 și de



Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

la Aurel Drăgan prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 612/25.04.2002, toți fiind moștenitori ai lui Constantin Drăgan căruia i s-a reconstituit dreptul de proprietate și al cărui Titlu nr. 23.175/1.437 din 10.04.2002 a fost eliberat în baza Legii Fondului Funciar nr. 18/1991;

**Parcela 2:** doua cote parte indivize de 1/3 din dreptul de proprietate asupra Parcele 2 au fost achiziționate de soții Alexa și soții Husein prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 888/20.03.2003 de la soții Maticiu, care l-au achiziționat anterior de la Caliopei Nacea prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 590/24.04.2002, al cărui Titlu de Proprietate nr. 23.175/1.414 din 10.04.2002 a fost eliberat în baza Legii Fondului Funciar nr. 18/1991;

**Parcela 3:** doua cote parte indivize de 1/3 din dreptul de proprietate asupra Parcele 3 au fost achiziționate de soții Alexa și soții Husein prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 892/20.03.2003 de la soții Maticiu. La rândul lor, soții Maticiu au cumpărat Parcela 3 de la Diana-Alexandra Ene și Emanoil-Mihai Toussaint prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 85/28.01.2003, moștenitori ai Mariei Toussaint căreia i s-a reconstituit dreptul de proprietate și al cărui Titlu nr. 23.175/1.407 din 10.04.2002 a fost eliberat în baza Legii Fondului Funciar nr. 18/1991;

**Parcela 4:** a fost achiziționată de soții Alexa, soții Husein și soții Maticiu prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 897/20.03.2003 de la Codin-Bogdan Maticiu. La rândul său, Codin Bogdan-Maticiu a cumpărat Parcela 4 de la soții Maticiu prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 605/25.04.2002 și Actul Adițional la acesta nr. 1317/24.09.2002, care au cumpărat-o anterior de la Maria Moraru prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 1047/18.09.2001, moștenitoarea lui Marin Moraru căruia i s-a reconstituit dreptul de proprietate și al cărui Titlu nr. 23.175/1.436 din 10.04.2004 a fost eliberat în baza Legii Fondului Funciar nr. 18/1991;

**Parcela 5:** doua cote parte indivize de 1/3 din dreptul de proprietate asupra Parcele 5 au fost achiziționate de către soții Alexa și soții Hussein de la soții Maticiu prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 889/20.03.2003. La rândul lor, soții Maticiu au cumpărat Parcela 5 de la Elena Cleopatra Olteanu, Mihai Harnu, Georgeta Varga prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 588/24.04.2002, moștenitorii lui Bontea Stoica căruia i s-a reconstituit dreptul de proprietate și al cărui Titlu nr. 23.175/1.405 din 10.04.2002 a fost eliberat în baza Legii Fondului Funciar nr. 18/1991;

**Parcela 6:** doua cote parte indivize de 1/3 din dreptul de proprietate asupra Parcele 6 au fost achiziționate de către soții Alexa și soții Husein de la soții Maticiu prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 886/20.03.2003. La rândul lor, soții Maticiu au cumpărat Parcela 6 de la Anastase Bileca prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 589/24.04.2002 căruia i s-a reconstituit dreptul de proprietate și al cărui Titlu nr. 23.175/1.413 din 10.04.2002 a fost eliberat în baza Legii Fondului Funciar nr. 18/1991;

**Parcela 7:** doua cote parte indivize de 1/3 din dreptul de proprietate asupra Parcele 7 au fost achiziționate de către soții Alexa și soții Husein și soții Maticiu prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 885/20.03.2003. La rândul lor, soții Maticiu au cumpărat Parcela 7 de la Florica Nacea prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 601/25.04.2002, moștenitoare a lui Sotir Anastase Nacea în baza Certificatului de

*[Handwritten signatures and initials]*



*[Handwritten signature and initials]*

Moștenitor nr. 10/30.01.2002, căruia i s-a reconstituit dreptul de proprietate și al cărui Titlu nr. 23.175/1.412 din 10.04.2002 a fost eliberat în baza Legii Fondului Funciar nr. 18/1991;

**Parcela 8:** doua cote parte indivize de 1/3 din dreptul de proprietate asupra Parcele 8 au fost achiziționate de către soții Alexa și soții Husein de la soții Maticiu prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 891/20.03.2003. La rândul lor, soții Maticiu au cumpărat Parcela 8 de la Tudor Balta, Mihaela Ichim și Gherghina Voicu prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 2813/21.10.2002, cărora li s-a reconstituit dreptul de proprietate și al cărui Titlu nr. 28504/1.193 din 15.04.2002 a fost eliberat în baza Legii Fondului Funciar nr. 18/1991;

**Parcela 9:** doua cote parte indivize de 1/3 din dreptul de proprietate asupra Parcele 9 au fost achiziționate de către soții Alexa și soții Maticiu de la soții Husein prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 878/20.03.2003. La rândul lor, soții Husein au cumpărat Parcela 9 de la Omer Sain prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 658/05.03.2003, care la rândul său a cumpărat Parcela 9 de la Alexandrina Bari, Aurel Focsa, Ana Oda, Ghita Rudeanu, Maria Popescu și Teodora Zainescu prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 2097/07.06.2002, moștenitori ai lui Gheorghe și ai Gherghinei Focsa, cărora li s-a reconstituit dreptul de proprietate și al cărui Titlu nr. 23.175/1.408 din 10.04.2002 a fost eliberat în baza Legii Fondului Funciar nr. 18/1991;

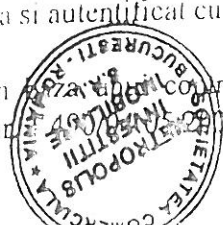
**Parcela 10:** doua cote parte indivize de 1/3 din dreptul de proprietate asupra Parcele 10 au fost achiziționate de către soții Maticiu și soții Husein de la soții Alexa prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 879/20.03.2003. La rândul lor, soții Alexa au cumpărat Parcela 10 de la Saibe Nurla, Petie Cadir, Vaspie Dermengi și Julie Ali-Agi prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 1513/24.04.2002, toți moștenitori direcți sau indirecți (Julie Ali-Agi este moștenitoarea defunctei sale mame Ali-Agi Edie conform Certificatului de Moștenitor nr. 336/26.09.2001) ai lui Sevki Kadir, căruia i s-a reconstituit dreptul de proprietate și al cărui Titlu nr. 23.175/1.402 din 10.04.2002 a fost eliberat în baza Legii Fondului Funciar nr. 18/1991;

**Parcela 11:** a fost achiziționată de către soții Alexa, soții Maticiu și soții Husein de la Aneta Gheorghe Bălan prin Contractul de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 1593/01.07.2003. La rândul lor, Anetei și lui Gheorghe Bălan li s-a reconstituit dreptul de proprietate și Titlul lor nr. 23.175/1.438 din 10.06.2002 a fost eliberat în baza Legii Fondului Funciar nr. 18/1991;

**Parcela 12:** a fost achiziționată de către soții Alexa, soții Maticiu și soții Husein de la Ana Surdila, Viorica Secara, Florica Stanciu, Nicolae Tamas, Gheorghe Tamas, Ion Tamas prin șase contracte succesive de vânzare-cumpărare autentificate sub numerele 1.297/01.07.2003, 1.206/23.06.2003, 1.296/01.07.2003, 1.204/23.06.2003, 1.205/23.06.2003 și 1.210/23.06.2003, toți fiind moștenitori direcți ai Mariei Tamas în baza Certificatului de Moștenitor nr. 45/2003, al cărui Titlu nr. 28.415/1.584 din 02.12.2002 a fost eliberat în baza Legii Fondului Funciar nr. 18/1991;

**Parcela 13:** a fost dobândită de soții Alexa, soții Maticiu și soții Husein în baza unui contract de schimb încheiat cu Primăria Constanța și autentificat cu nr. 1.953/26.05.2003,

**Parcela 14:** a fost dobândită de soții Alexa în baza unui contract de vânzare-cumpărare încheiat cu Primăria Constanța și autentificat cu nr. 1.953/26.05.2003;



*[Handwritten signatures and initials]*

*[Handwritten signatures and initials]*

**Parcela 15:** a fost dobândită de soții Maticiu în baza unei licitații publice, printr-un contract de vânzare-cumpărare încheiat cu Primăria Constanța și autentificat cu nr. 2.011/30.05.2003;

**Parcela 16:** a fost obținută de soții Strutinsky în baza unui contract de vânzare-cumpărare încheiat cu Primăria Constanta și autentificat cu nr. 2.401/24.06.2003.

2.3. Următoarele documente referitoare la Teren sunt anexate la prezentul Contract în Anexele 1, 2 și 3:

- a) documentația cadastrală (planurile cadastrale și fișele bunurilor imobile) referitoare la Teren;
- b) certificatele de urbanism nr. 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, emise la data de 03.02.2005, în vederea încheierii prezentului contract;
- c) extrasele de Carte Funciara privind Terenul: nr.1634/02.02.2005, nr.1644/02.02.2005, nr.1640/02.02.2005, nr.1643/02.02.2005, nr.1645/02.02.2005, nr.1641/02.02.2005, nr.1648/02.02.2005, nr.1642/02.02.2005, nr.1638/02.02.2005, nr.1635/02.02.2005, nr.1646/02.02.2005, nr.1647/02.02.2005, nr.1637/02.02.2005, nr.1649/02.02.2005, nr.1651/03.02.2005, nr.1639/02.02.2005;
- d) certificatele fiscale privind Terenul: nr.7405/02.02.2005, nr.7408/02.02.2005, nr.7415/02.02.2005, nr.7416/02.02.2005, nr.7426/02.02.2005, nr.7428/02.02.2005, nr.7395/02.02.2005, nr.7430/02.02.2005, nr.7431/02.02.2005, nr.7432/02.02.2005, nr.7447/02.02.2005, nr.7444/02.02.2005, nr.7446/02.02.2005, nr.7392/02.02.2005, nr.20426/02.02.2005, nr.20429/02.02.2005;

### ARTICOLUL 3. – CONDITII SUSPENSIVE

#### 3.1 Conditii Suspensive

Prezentul Contract este încheiat de către Părți sub rezerva îndeplinirii următoarelor condiții suspensive, prevăzute în favoarea Cumpărătorilor, aceștia fiind singurii care vor avea dreptul de a renunța la oricare dintre aceste condiții, în orice moment:

obținerea de către Vanzători a unei autorizații de construire, care să autorizeze realizarea Proiectului, emisă de Primăria Municipiului Constanta fără condiții și ulterior obținerii tuturor avizelor și autorizațiilor, complete și necondiționale, prevăzute în certificatul de urbanism nr. 3315 din data de 04.06.2004 și de legislația română în vigoare (« Autorizația de Construire »), și remiterea acestei Autorizații de Construire, împreună cu toată documentația aferentă, Cumpărătorilor.

- b) întocmirea de către Cumpărători și/sau consultanții acestora, pe seama și pe cheltuielile Cumpărătorilor, până la data de 16 februarie 2005, a unui studiu de mediu ale cărui concluzii să confirme, fără nici o rezerva, ca terenul nu este poluat și ca este apt să permită realizarea Proiectului.



Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.



- c) realizarea de către Cumpărători și/sau de către consultanții acestora a unui audit cu privire la actele în temeiul cărora Vânzătorii au dobândit dreptul de proprietate asupra tuturor parcelelor care alcătuiesc Terenul, ale cărui concluzii nu vor trebui să releve nici un element pe care Cumpărătorii să îl considere defavorabil deciziei lor de a cumpăra Terenul și vor trebui să confirme în special corectitudinea situației juridice a Terenului și faptul că Terenul a fost scos din circuitul agricol.

În acest sens, Vânzătorii se obligă să predea Cumpărătorilor și/sau consultanților acestora orice document suplimentar care s-ar dovedi necesar pentru realizarea auditului, în termen de 5 (cinci) zile de la data solicitării lor adresate de către Cumpărătorii Vânzătorilor.

- d) înlocuirea de către expertul cadastral, în numele și pe cheltuielile Cumpărătorilor, a planșului cadastral necesar în vederea alipirii parcelelor din care este alcătuit Terenul într-o parcella unica.

### 3.2. Realizarea condițiilor suspensive

#### 3.2.1 Realizarea condițiilor suspensive

Condițiile suspensive prevăzute de Articolul 3.1 de mai sus trebuie realizate până la data de 16 februarie 2005 (« Termenul »).

Termenul poate fi prelungit prin acordul comun al Părților.

Imediat după realizarea tuturor condițiilor suspensive sau renunțarea de către Cumpărători la acestea, Cumpărătorii vor informa pe Vânzătorii în acest sens prin intermediul unei notificări scrise transmisă în conformitate cu prevederile Articolului 7.5 din prezentul Contract.

#### 3.2.2 Transferul dreptului de proprietate

La data realizării integralității condițiilor suspensive prevăzute la Articolul 3.1 de mai sus sau a renunțării de către Cumpărători la acestea, confirmată prin notificarea transmisă de către Cumpărători Vânzătorilor conform Articolului 3.2.1 de mai sus, dreptul de proprietate asupra Terenului se va transmite *de jure* de la Vânzătorii către Cumpărători, în conformitate cu Articolul 1015 din Codul Civil, și Părțile convin prin prezentul Contract ca acest transfer va avea efecte de la data semnării Actului de Confirmare, astfel cum acesta este definit mai jos.

În vederea înregistrării în Cartea Funciara a transferului dreptului de proprietate liber de orice condiții suspensive, Vânzătorii și Cumpărătorii vor încheia un act de confirmare (« Actul de Confirmare »), care să confirme realizarea condițiilor suspensive sau renunțarea la acestea și transferul efectiv al dreptului de proprietate asupra Terenului, act care urmează să fie încheiat în forma autentică în termen de 5 (cinci) zile de la data primirii de către Vânzătorii a notificării scrise transmise de Cumpărători prin care Vânzătorii sunt informați cu privire la realizarea condițiilor suspensive sau la renunțarea de către Cumpărători la acestea.

În cazul în care oricare dintre Vânzătorii sau Cumpărătorii nu încheie Actul de Confirmare, în termenul de 5 zile prevăzut mai sus, Vânzătorii (Vânzătorii) și Cumpărătorii (Cumpărătorii) vor plăti în favoarea celeilalte Părți despăgubiri în valoare 50.000 EUR pentru fiecare zi de întârziere.

### 3.2.3 Transferul posesiei

Posesia Terenului va fi transferată Cumpărătorilor la data semnării Actului de Confirmare, fără nici o formalitate suplimentară


### 3.2.4. Alipirea Parcelelor care alcătuiesc Terenul

La data încheierii Actului de Confirmare, Cumpărătorii vor încheia un act de alipire, în formă autentică, pentru alipirea Parcelelor 1-16 într-o parcelă unică.

### 3.3 Nerezalizarea condițiilor suspensive

In caz de nerezalizare a integralității condițiilor suspensive prevăzute la Articolul 3.1 de mai sus pe durata Termenului prevăzut în Articolul 3.2.1 alineatul 1 din prezentul Contract sau până la data ulterioară stabilită în scris de comun acord de către Părți în conformitate cu Articolul 3.2.1 alineatul 2 din prezentul Contract, transferul dreptului de proprietate asupra Terenului nu se va realiza și prezentul Contract va fi desființat *de jure* la data expirării sau la data ulterioară convenită în scris de către Părți în conformitate cu Articolul 3.2.1 alineatul 2 din prezentul Contract. Desființarea prezentului Contract va fi confirmată prin publicare scrisă transmisă Vanzătorilor de către Cumpărători în condițiile Articolului 7.5 din prezentul Contract. Desființarea va avea efect retroactiv de la data încheierii prezentului Contract.

In cazul unei astfel de încetări, Agentul Escrow va libera în favoarea Cumpărătorilor Suma Escrow plus dobânda datorată pentru perioada de timp parcursă până la data liberării Sumei Escrow către Cumpărători.



**ARTICOLUL 5 – PRIVILEGIU**

5.1 Prin prezentul contract noi Vanzatorii renunțăm la înscrierea în Cartea Funciară a «privilegiului vânzătorului», având în vedere că plata prețului este garantată prin Contractul de Escrow.

*[Handwritten signatures and initials]*



*[Handwritten signature]*

- 5.2 Vanzătorii se angajează în mod irevocabil ca, la data primirii Prețului de Vânzare în conformitate cu prevederile Articolului 4.3 al prezentului Contract, să semneze o declarație în formă autentică prin care să confirme că au primit integral Prețul de Vânzare.

## ARTICOLUL 6 – DECLARATII SI GARANTII

### 6.1 DECLARATII SI GARANTII ALE VANZATORILOR

Fiecare dintre Vanzători, în legătura cu partea sa din Teren:

- 6.1.1. declara si garantează ca are capacitate si autoritate deplina în conformitate cu legislația română pentru a încheia prezentul Contract si pentru a executa obligațiile care îi revin în temeiul prezentului Contract;
- 6.1.2. declara si garantează ca fiecare co-proprietar al Terenului pe care acest Vanzător dorește să îl vândă este de asemenea Vanzător al părții sale din Terenul deținut în co-proprietate, conform prezentului Contract;
- 6.1.3. declara si garantează ca Terenul se afla în circuitul civil, a fost scos din circuitul agricol, că este proprietarul legitim si incontestabil al părții sale din Teren, ca partea sa din Teren nu face obiectul nici unei restricții legale sau contractuale referitoare la înstrăinarea către terți, nu face obiectul altor contracte de vânzare-cumpărare, promisiuni de vânzare, oferte, contracte de schimb sau donație, nu a făcut obiectul nici unei proceduri de executare silită, nu a fost înstrăinat, si este liber de orice sarcini;
- 6.1.4. declara si garantează ca nu exista contracte de închiriere sau de comodat sau alte cheltuieli sau obligații în legătură cu partea sa din Teren la data semnării în fața notarului a prezentului Contract, si ca nici un terț nu are nici un drept de preempțiune în privința părții sale din Teren sau a oricărei părți din acesta;
- 6.1.5. declara ca situația și destinația actuală a Parcelelor 14, 15 si 16 corespund planurilor de construcție ale Cumpărătorilor si ca nu exista restricții privind folosirea lor ca drumuri sau pentru alte destinații în temeiul nici unei legi, reglementari sau acorduri private;
- 6.1.6. declara si garantează ca răspunde pentru evicțiunea totala si parțiala, în conformitate cu prevederile Articolul 1337 si următoarele din Codul Civil;
- 6.1.7. declara si garantează ca, din informațiile pe care le dețin, Terenul nu este poluat cu deșeuri sau alte substanțe periculoase, astfel cum acestea sunt definite de legislația română si nu a făcut obiectul nici unei investigații, al nici unui control de mediu sau al vreunei amenzi, etc. Vanzătorii se obligă să asigure Cumpărătorilor accesul pe Teren în vederea realizării unui audit de mediu cu privire la acesta;
- 6.1.8. declara si garantează ca nu exista nici un fel de ipotecă, privilegii, drepturi de folosință, servituti, drepturi de acces sau orice alte sarcini, si nici un fel de cai de acces rutier, cai ferate, drumuri, garduri, clădiri, obstacole, precum si utilități, țevi sau conducte, terestre sau subterane, care traversează (la suprafață sau în subteran), în întregime sau parțial, Terenul, cu excepția unui puț de apă, a unui post de electricitate (trafo) și a unei conducte de aducțiune apă Du.800 mm, astfel cum acestea sunt descrise în avizul emis de R.A.J.A.Constanța nr.1548/50275/03.09.2004 emis în scopul obținerii Autorizației de Construire;

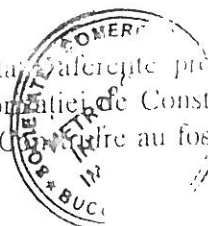


Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

- 6.1.9. declara si garantează ca nici o porțiune din partea sa din Teren (inclusiv Parcelele 15 si 16) nu este ocupata de o vreo persoana sau de vreo entitate, cu sau fără titlu;
- 6.1.10. declara si garantează ca nu este ținut de nici o obligație ca vreo porțiune din partea sa din Teren sa fie păstrată sau să rămână neconstruită sau conservata in scopuri legate de protecția mediului sau in alte scopuri, cu excepția unui put existent pe Teren, astfel cum acesta este descris in detaliu in documentația din dosarul întocmit in vederea obținerii Autorizației de Construire;
- 6.1.11. declara si garantează ca nu exista taxe, impuneri sau alte obligații de plata speciale pentru ameliorări in interiorul sau exteriorul Terenului plătibile de către respectivul Vanzător in legătura cu Terenul, care sa fie in prezent aplicabile;
- 6.1.12. declara si garantează ca Terenul este liber de construcții, de orice fel;
- 6.1.13. declara si garantează ca toate taxele si impozitele referitoare la partea sa din Teren sunt achitate la zi, astfel cum rezultă din Certificatele Fiscale relevante care figurează in Anexa 3 la prezentul Contract si vor fi plătite la zi pana la data Actului de Confirmare, fiind stabilit ca de la data Actului de Confirmare toate taxele si impozitele aferente Terenului trec in sarcina Cumpărătorilor;
- 6.1.14. declara si garantează că Autorizația de Construire urmând a fi obținută de către Vanzători si remisă de către aceștia Cumpărătorilor va fi valabila si legala, si pe deplin transferabila Cumpărătorilor, care vor putea să înceapă lucrările de construcție a Proiectului ;
- 6.1.15. remite Cumpărătorilor, la data semnării și autentificării prezentului Contract, toată documentația originala existenta, referitoare la Teren, inclusiv in sa fără a se limita la acestea, titlurile de proprietate, documentația cadastrala, aprobările si permisele, procesele verbale de recepție si documentația tehnica aferenta părții sale din Teren, astfel cum acestea sunt enumerate in Procesul-verbal de predare primire anexat la prezentul Contract;
- 6.1.16. accepta și se obliga să transfere in mod irevocabil Cumpărătorilor toate drepturile si titlul de proprietate asupra si cu privire la Teren, fără a-si rezerva nici un drept sau privilegiu asupra Terenului; și
- 6.1.17. accepta si se angajează că nu va folosi pentru uzul personal nici o porțiune din partea de teren rămasă in proprietatea sa, adiacentă Terenului (adică Parcelele A și B), astfel cum aceasta este evidențiată in planurile din Anexa 5 la prezentul Contract, pentru construirea unui supermagazin cu o suprafață mai mare de 1.500 mp, și/sau a unui hipermagazin, și/sau a unui magazin de produse electromenajere (având ca obiect principal de activitate comerțul cu produse electromenajere), și/sau a unui magazin de bricolaj, și convine și se obliga, de asemenea, ca in cazul oricărei vânzări, închirieri sau alte înstrăinări sau folosințe a unei astfel porțiuni din partea de teren rămasă in proprietatea sa va transfera sau va permite utilizarea de către terți a porțiunii respective numai cu respectarea deplina a restricției mai sus menționate;
- 6.1.18. accepta si se angajează sa permită Cumpărătorilor să folosească accesul care vor fi amenajate pentru a deservi in special clădirile cu destinație comercială care vor fi construite pe Parcelele A si B, astfel cum aceste parcele sunt identificate pe planul care figurează in Anexa 5 la prezentul Contract, începând de la data deschiderii către public a respectivelor clădiri.

Vanzătorii declară că sunt in posesia întregii documentații aferente proiectului arhitectonic de realizare a Proiectului, necesare in vederea obținerii Autorizației de Construire, și că toate taxele, onorariile și cheltuielile aferente obținerii Autorizației de Construire au fost plătite (inclusiv taxele



*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*



pentru obținerea avizelor prealabile obținerii Autorizației de Construire și taxa pentru eliberarea Autorizației de Construire).

Vânzătorii garantează Cumpărătorilor prin prezentul Contract că angajamentele prevăzute în prezentul Contract vor fi îndeplinite, și declarațiile și garanțiile vor fi adevărate și exacte în toate privințele și la data semnării Actului de Confirmare, ca și cum ar fi fost repetate la data și cu ocazia încheierii Actului de Confirmare.

Vânzătorii înțeleg și confirmă că vânzarea Terenului către Cumpărători depinde de exactitatea și veridicitatea declarațiilor și garanțiilor date în prezentul Contract și că, Cumpărătorii se bazează pe sinceritatea și exactitatea acestor declarații și garanții în cadrul cumpărării Terenului, și că Cumpărătorii nu ar fi încheiat prezentul Contract în absența acestor declarații și garanții.

## 6.2. DECLARAȚII SI GARANTII ALE CUMPARATORILOR

Cumpărătorii declară și garantează că:

6.2.1. Cumpărătorii declară și garantează că sunt constituiți și funcționează valabil în conformitate cu legislația din România și dispun de competența și autoritatea societară necesară conform legislației din România pentru a încheia prezentul Contract și pentru a executa obligațiile care le revin în temeiul acestuia.

6.2.2. Cumpărătorii cunosc faptul că, costurile legate de obținerea Autorizației de Construcție (și anume suma de 808.203 EUR aferentă taxei pentru emiterea Autorizației de Construcție și avizelor prealabile și onorariilor de arhitect și consultanță) nu sunt incluse în Prețul de Cumpărare.

Plata sau rambursarea acestor costuri va fi efectuată de Cumpărători în conformitate cu acordurile încheiate între Cumpărători, pe de o parte, și prestatori și/sau persoanele care au avansat plăți aferente acestor costuri, pe de alta parte.

6.2.3. Cumpărătorii și Vânzătorii confirmă prin prezentul Contract că, având în vedere dezvoltarea comercială viitoare a zonei în care este situat Terenul, vor discuta și vor conveni ulterior, în termeni tehnici rezonabili, asupra folosirii comune a anumitor utilități și drumuri de acces care deservește Terenul.

Vor intra sub incidența prevederilor paragrafului precedent în special:

(i) racordarea gratuită de către Vânzători la rețelele de apă și de canalizare, (de eliminare a apelor reziduale și pluviale) situate la limita Parcelei A, astfel cum aceasta este identificată pe planul care figurează în Anexa 5 la prezentul Contract, pe care se intenționează construirea unui magazin Mobexpert.

(ii) racordarea Vânzătorilor la rețeaua de canalizare (de eliminare a apelor reziduale și pluviale) care traversează DN2A și care va deservi Parcela B, astfel cum aceasta este identificată pe planul care figurează în Anexa 5 la prezentul Contract, cu precizarea că racordarea urmează să fie efectuată în exteriorul Terenului



Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

Pe de alta parte, Părțile convin că accesele care deservesc Terenul și cele două Parcele A și B menționate mai sus vor fi realizate conform planului care figurează în Anexa 5 la prezentul Contract, vehiculele ușoare urmând ruta de culoare galbenă marcată pe plan și vehiculele grele ruta de culoare albastră marcată pe plan.

Totodată, începând de la data deschiderii către public a clădirilor cu destinație comercială care vor fi realizate pe Parcelele A și B menționate mai sus, Cumpărătorii vor avea, prin reciprocitate față de prevederile paragrafului anterior, dreptul de a utiliza accesele care vor fi amenajate pentru a deservi în principal aceste clădiri, trecerea și circulația vehiculelor grele și ușoare pe accesele respective fiind liberă și neafectată de vreo restricție.

## ARTICOLUL 7 DISPOZITII FINALE

### 7.1. Integralitatea Contractului

Prezentul Contract și orice documente urmând a fi remise în temeiul prezentului Contract reprezintă integralitatea acordului dintre Părți cu privire la obiectul prezentului Contract și prevalează asupra tuturor acordurilor, înțelegerilor, negocierilor și discuțiilor anterioare, verbale sau scrise, având același obiect, și reprezintă voința definitivă și exclusivă a Părților.

### 7.2. Modificări

Orice modificări sau prevederi suplimentare la prezentul Contract trebuie să fie efectuate în scris și semnate în mod corespunzător de către Părțile la prezentul Contract.

### 7.3. Înscrierea in Cartea Funciara

În conformitate cu prevederile Articolului 56 (1) din legea nr. 7/1996, modificata, Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, din Constanța va efectua formalitățile de înregistrare a prezentului Contract în Cărțile Funciare corespunzătoare parcelelor care compun Terenul ținute de Biroul de Carte Funciară Constanța, la data încheierii prezentului Contract sau în ziua următoare, cel mai târziu.

### 7.4. Legea Aplicabila

Părțile convin ca prezentul Contract este guvernat de și interpretat în conformitate cu legea română

### 7.5. Notificări

Toate notificările, cererile sau comunicările efectuate în baza prezentului Contract, sau cerute sau permise a fi transmise de către o Parte celeilalte Părți vor fi considerate realizate, date sau transmise destinatarului în mod valabil numai dacă vor fi înmânate personal destinatarului la adresa de mai jos sau transmise prin fax la numărul de fax de mai jos, sau transmise prin curier rapid plătit anticipat (de reputație internațională, în cazul serviciului internațional) la adresa menționată mai jos:

(a) Pentru Cumpărători :

În atenția : D-lui FRANÇOIS PIERRE OIGVER  
Adresa : Str. Tudor Vladimirescu nr. 2, Ilfov, Romania  
Fax : 40 21 232 20 91 / 40 21 232 20 98



*[Handwritten signatures and initials]*

*[Handwritten signature]*

și

In atenția : Dlui Bertrand Calteau

Adresa : Strada Tudor Arghezi nr. 21, etaj 6, camera 2, sector 2, București, Romania

Fax : 40 21 212 03 20

(b) Pentru Vanzatori :

In atenția : Ion Maticiu

Adresa : Strada T. Rudeanu nr. 35, Bucuresti, Romania

Fax : 40 21 260 12 81

O notificare va fi considerată în mod definitiv ca primită de către destinatar:

- (a) la momentul livrării, dacă este livrată personal;
- (b) în următoarea zi lucrătoare în locul la care a fost trimisă, dacă se trimite prin fax (cu condiția ca adresantul să aibă o confirmare sau un raport de transmisie generat de aparatul de fax de unde s-a trimis notificarea, care va indica faptul că notificarea a fost trimisă integral la numărul de fax al destinatarului ); sau
- (c) în a treia zi lucrătoare după data transmiterii, în cazul curierului rapid.

#### 7.6. Soluționarea litigiilor

Părțile se obligă să depună toate eforturile în vederea soluționării pe cale amiabilă a oricărui litigiu rezultând din sau în legătură cu prezentul Contract. În lipsa unei soluționări amiabile în termen de 30 de zile de la primirea invitației de a participa la conciliere, orice diferende cu privire la interpretarea și executarea prezentului Contract vor fi soluționate de instanțele judecătorești române competente.

#### 7.7. Anexe

Toate documentele anexate sau furnizate în cadrul acestui Contract fac parte integrantă din Contract și sunt obligatorii pentru Părți.

- Anexa 1 Documentație cadastrală
- Anexa 2 Extrase de carte funciară
- Anexa 3 Certificate fiscale
- Anexa 4 Contract Escrow
- Anexa 5 planuri;
- Anexa 6 Certificatele de urbanism;
- Anexa 7 Proces-verbal de predare primire a documentației originale existente referitoare la Teren

#### 7.8. Alte prevederi

7.8.1 Părțile au deplina cunoștință despre prevederile Legii 87/1994, astfel cum a fost modificată, ca și despre cele ale Articolul 1303 Cod Civil privind stabilirea prețului real al vânzării Terenului.

7.8.2. Subsemnatele părți, declarăm pe propria răspundere, că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr.656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor.



*[Handwritten signatures]*

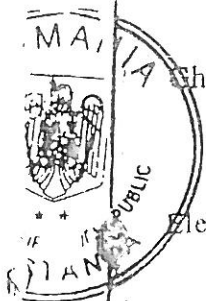
*[Handwritten signature]*

7.3.3. Onorariul notarial și taxa de timbru judiciar aferente încheierii prezentului Contract vor fi achitate de către Cumpărători.

Prezentul Contract a fost redactat de Avocat Andreea Mirica, identificata cu CI seria nr. \_\_\_\_\_ și autentificat de Biroul Notarilor Publici \_\_\_\_\_ liberata de Secția 1 Poliție, CNP \_\_\_\_\_ și Asociati Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, din Constanța, în 25(douăzecișicinci) exemplare originale în limba română, din care: 1 exemplar pentru fiecare Parte vânzătoare, 2 exemplare pentru fiecare parte cumpărătoare, 1 exemplar pentru Arhiva Biroului Notarului public și 16 exemplare pentru Biroul de Carte funciară Constanța.

VANZATORI

CUMPARATORI



George Alexa \_\_\_\_\_

Elena Alexa \_\_\_\_\_

Ion Maticiu \_\_\_\_\_

Smaranda Maticiu  
prin mandatar  
Ion Maticiu \_\_\_\_\_

Ozghen Husein \_\_\_\_\_

Saver Husein \_\_\_\_\_

Gabriel-Sorin Strutinsky \_\_\_\_\_

Adriana Strutinsky \_\_\_\_\_

SC HIPROMA S.A.

PRIN: \_\_\_\_\_  
SOCIETATEA COMERCIALA  
R.C. J23/86/26.01.2004  
1  
HIPROMA  
Francois Pierre Oliver  
Director executiv

SC METROPOLIS INVESTITII  
IMOBILIAR SRL

Prin: \_\_\_\_\_  
Simona Dumitrache  
Imputemicit

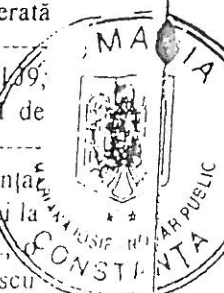
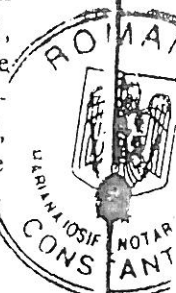


ROMÂNIA  
MINISTERUL JUSTIȚIEI - U.N.N.P.R.  
CAMERA NOTARILOR PUBLICI CONSTANȚA  
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI  
IOSIF MARIANA ȘI PĂTRAȘCU IOAN-GABRIEL  
SEDIUL: Str. Mircea cel Bătrân Nr.86 Bl.MF2, apt.3  
CONSTANȚA

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.409  
ANUL 2005 LUNA FEBRUARIE ZIUA 04

În fața mea, MARIANA IOSIF, notar public cu sediul în Constanța Str. Mircea cel Bătrân Nr.86 Bl.MF2, apt.3, s-au prezentat:-----

1. **ALEXA GHEORGHE** - cu domiciliul în municipiul București, str. Uruguay, nr.5-11, bl.3, etj.3, apt.12, sector 1, posesor al C.I. seria ..... nr. .... /23.08.1999 eliberată de Secția 2 de Poliție București, cod numeric personal .....
2. **ALEXA ELENA** - cu domiciliul în municipiul București, str. Uruguay, nr.5-11, bl.3, etj.3, apt.12, sector 1, identificată cu C.I. seria ..... nr. .... /23.08.1999 eliberată de Secția 2 de Poliție București, cod numeric personal .....
3. **MATICIUC ION** - cu domiciliul în Municipiul București str.Nicolae G.Caramfil nr.34, Bl.10D, apt.8, sector 1, identificat cu C.I. seria ..... nr. .... /23.11.2001 eliberată de Secția 1 de Poliție București, cod numeric personal ....., care a semnat în nume propriu și în calitate de mandatar al soției **MATICIUC SMARANDA**, domiciliata Municipiul București str.Nicolae G.Caramfil nr.34, Bl.10D, apt.8, sector 1, posesoare a B.I. seria ..... nr. .... eliberată de Secția 2 de Poliție București, la data de 03.02.2005, cod numeric personal ....., în baza procurii speciale autentificate sub nr.506/03.02.2005 la Biroul Notarului Public Enise Eliean, din București.-----
4. **HUSEIN OZGHEN** - cu domiciliul în Constanța, str. Primăverii, nr.6, bl.ST6, sc.B, etj.6, apt.54, jud. Constanța, identificat cu C.I. seria ..... nr. .... /13.09.1999 eliberată de Poliția Constanța, cod numeric personal .....
5. **HUSEIN SAVER** - cu domiciliul în Constanța str.Primăverii nr.6, Bl.ST6, sc.B, et.6, apt.54, jud.Constanța, identificată cu C.I. seria ..... nr. .... /13.09.1999 eliberată de Poliția Constanța, cod numeric personal .....
6. **STRUTINSKY GABRIEL-SORIN** - cu domiciliul în Constanța, șos. Mangaliei, nr.1, bl.J9, sc.B, etj.7, apt.58, identificat cu C.I. seria ..... nr. .... /28.06.1999 eliberată de Poliția Constanța, cod numeric personal .....
7. **STRUTINSKY ADRIANA** - cu domiciliul în Constanța șos. Mangaliei, nr.1, bl.J9, sc.B, etj.7, apt.58, identificată cu C.I. seria ..... nr. .... /08.06.1999 eliberată de Poliția Constanța, cod numeric personal .....
8. **FRANÇOIS PIERRE OLIVER** - cetățean francez, cu domiciliul în Franța identificat cu pașaport tip P nr. .... /25.07.2003 eliberat de Ambasada Franței la București, care a semnat în calitate de director executiv al SC HIPROMA S.A., societate pe acțiuni de naționalitate română, cu sediul social în Str. Tudor Vladimirescu nr. 2, Otopeni, județul Ilfov, România, înregistrată la Registrul Comerțului Ilfov sub nr J23/86/2004, având codul unic de înregistrare (CUI) nr. 11588780, conform imputernicirii, tradusă și legalizată sub nr. 359/03.02.2005 de Biroul Notarial Dumitriu Carmen și Marina Sergiu-Sorin, din București.-----





9. SIMONA DUMITRACHE – cu domiciliul în București, str.Cluceru Udricani nr 1-3, Bl.106A, apt.17, sector 3, posesoare a B.I. seria nr. nr. /31.01.1985 eliberat de Miliția Focșani, prelungit la data de 15.02.1995 de Poliția București, secția 7, cod numeric personal , care a semnat în calitate de reprezentant al SC METROPOLIS INVESTITII IMOBILIARE S.R.L., o societate cu răspundere limitată de naționalitate română, cu sediul social în București, Strada Tudor Arghezi nr. 21, Etaj 6, Camera 2, sector 2, București, înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/1684/31.01.2005, având codul unic de înregistrare (CUI) nr. R17176002, conform împuternicirii tradusă și legalizată sub nr.686/03.02.2005 de Notarul Public Violeta Simona Petculescu, din București.-----

care după citirea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat propriu toate exemplarele, precum și anexele.-----

În temeiul art.8 lit. b din Legea nr.36/1995  
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

În temeiul OUG 123/2004, s-a taxat cu suma de 525.889.142 lei achitată astfel: suma de 184.061.199 lei cu ordin de plată și suma de 78.883.372 lei cu ordin de plată achitată de SC HIPROMA S.A., și suma de 144.061.199 lei cu ordin de plată și suma de 78.883.372 lei cu ordin de plată achitată de SC METROPOLIS INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.-----

S-a perceput onorariul de 192.433.134 lei achitați astfel: suma de 96.216.567 lei cu ordin de plată și cu factura nr.0730971/2005 din care suma de 15.362.309 lei reprezintă TVA achitată de SC HIPROMA S.A. și suma de 96.216.567 lei cu ordin de plată și cu factura nr.0730971/2005 din care suma de 15.362.309 lei reprezintă TVA achitată de SC METROPOLIS INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.-----

Timbru judiciar în valoare de 50.000 lei.-----

