

127341 17 XI 2017
104986/15 19 XI 2015
35

DUPLICAT

CONTRACT



PĂRȚILE CONTRACTANTE

Subsemnatul **MUNICIPIUL CONSTANȚA**, ca persoană juridică de drept public, cu sediul în Constanța Bd. Tomis nr.51, jud. Constanța, cod unic de înregistrare _____, având cont curent nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, legal reprezentat prin viceprimar **FĂGĂDĂU DECEBAL**, în baza HCL nr.73/07.04.2015, alături de director executiv adjunct al direcției administrației publice locale Constanta **DINESCU FULVIA – ANTONELA** și de director direcția financiara **FRIGIOIU MARCELA – MARIANA**, pe de o parte și:-----

Subsemnatul **TOPORAN MIHAI** căsătorit cu **TOPORAN AURORA**, cetățean român, cu domiciliul în Municipiul Constanța, str. _____ jud.Constanța, posesor al C.I. seria _____ nr. _____ eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal _____, pe de altă parte.-----

În urma adjudecării terenului prin licitație publică, conform raportului comisiei de evaluare nr.89832/12.07.2004, s-a stabilit prețul de 5.700 EURO, fără TVA, pentru terenul în suprafață de 512,43 mp, situat în Municipiul Constanța, str.Pescarilor nr.65C, jud.Constanța, cu destinația de „spațiu verde”, teren ce a fost dobândit de către **TOPORAN MIHAI** căsătorit cu **TOPORAN AURORA** prin cumpărare de la **MUNICIPIUL CONSTANȚA**, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3139/23.07.2004 la Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, din Constanța.-----

Având în vedere noile reglementări urbanistice aprobate prin H.C.L.M. nr.36/13.02.2015 s-a emis Certificatul de Urbanism nr.1720/29.05.2015 care prevede că actuala destinație a terenului situat în Municipiul Constanța, str. _____ jud.Constanța, în suprafață de 512 mp, să fie de «**CONSTRUIRE IMOBIL D+P+10E APARTAMENTE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER.**»-----

În temeiul art.2.1 lit b, art.4.1.2 și 6.3 din HCL nr.62/2014 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile(terenuri și/sau clădiri) aparținând domeniului privat al Municipiului Constanța, a Legii nr.50/1991, a Legii 215/2001 și a Legii 213/1998,---

a intervenit prezentul contract:-----

CAP.2. - OBIECTUL CONTRACTULUI

- Obiectul contractului îl constituie schimbarea destinației terenului situat în Municipiul Constanța, str _____, jud.Constanța, în suprafață de 512,43 mp, conform acte și 512 mp, conform măsurători, în **“CONSTRUIRE IMOBIL D+P+10E APARTAMENTE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER”**.-----
- Terenul este înregistrat cu număr cadastral 232147(vechi 52218) și este întabulat în Cartea Funciară a localității Constanța nr.232147(vechi 19782) deschisă la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, conform încheierii nr.9243/2006.-----

- Potrivit capitolului VIII ALTE CLAUCZE, art.8, din contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3139/23.07.2004 la Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, din Constanța, și având în vedere procesul-verbal de renegociere nr.110077/04.08.2015 diferența de preț a terenului, în condițiile noii destinații, a fost stabilită la suma de 480 EURO/mp, valoarea totală fiind de 245.966,40 EURO (două sute patruzeci și cinci mii nouă sute șaisăzeci și șase EURO și patruzeci eurocenți) la care se va aplica TVA.

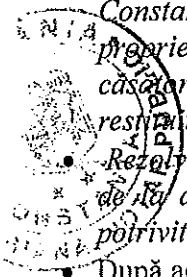
Diferența de preț a terenului, în condițiile noii destinații, în valoarea totală de 245.966,40 EURO (două sute patruzeci și cinci mii nouă sute șaisăzeci și șase EURO și patruzeci eurocenți) la care se aplica TVA, se achită de către TOPORAN MIHAI căsătorit cu TOPORAN AURORA, astfel:

- suma de 12.298,32 EURO (douăsprezecemii două sute nouăzeci și opt EURO și treizeci și doi eurocenți) la care se va aplica TVA de 24%, sumă ce reprezintă avans din valoarea totală s-a achitat la data de 10.08.2015. Avansul este echivalent a 54.270,03 lei (cincizeci și patru mii două sute șaptezeci și trei bani), calculat în ziua plății, la cursul de referință B.N.R. de 4,4128 lei raportat la un EURO, sumă la care se adaugă TVA de 13.024,81 lei (treisprezecemii douăzeci și patru lei și optzeci și unu bani), după cum rezultă din factura fiscală nr.G 443/10.08.2015 emisă de Primăria Municipiului Constanța, fiind plătit și încasat prin virament cu ordinul de plată nr.1/10.08.2015;
- diferența de preț, în sumă de 233.668,08 EURO (două sute treizeci și trei mii șase sute șaisăzeci și opt EURO și opt eurocenți), se plătește eșalonat în 24 rate trimestriale, cu următoarele scadențe și următoarele valori:

1. 15 noiembrie 2015 - suma de 9.737 EURO;
2. 15 februarie 2016 - suma de 9.737 EURO;
3. 15 mai 2016 - suma de 9.737 EURO;
4. 15 august 2016 - suma de 9.737 EURO;
5. 15 noiembrie 2016 - suma de 9.737 EURO;
6. 15 februarie 2017 - suma de 9.737 EURO;
7. 15 mai 2017 - suma de 9.737 EURO;
8. 15 august 2017 - suma de 9.737 EURO;
9. 15 noiembrie 2017 - suma de 9.737 EURO;
10. 15 februarie 2018 - suma de 9.737 EURO;
11. 15 mai 2018 - suma de 9.737 EURO;
12. 15 august 2018 - suma de 9.737 EURO;
13. 15 noiembrie 2018 - suma de 9.737 EURO;
14. 15 februarie 2019 - suma de 9.737 EURO;
15. 15 mai 2019 - suma de 9.737 EURO;
16. 15 august 2019 - suma de 9.737 EURO;
17. 15 noiembrie 2019 - suma de 9.737 EURO;
18. 15 februarie 2020 - suma de 9.737 EURO;
19. 15 mai 2020 - suma de 9.737 EURO;
20. 15 august 2020 - suma de 9.737 EURO;
21. 15 noiembrie 2020 - suma de 9.737 EURO;
22. 15 februarie 2021 - suma de 9.737 EURO;
23. 15 mai 2021 - suma de 9.737 EURO;
24. 15 august 2021 - suma de 9.717,08 EURO.

- Domnul **TOPORAN MIHAI** căsătorit cu **TOPORAN AURORA**, a achitat la data de 13.08.2015, valoarea TVA aferentă diferenței de preț înscrisă mai sus, respectiv suma de 247.633,95 lei (două sute patruzeci și șapte mii șase sute treizeci și trei lei și nouăzeci și cincibani) prin virament cu ordinul de plată nr.2/13.08.2015 și chitanța PMC nr 0309855/25.08.2015, după cum rezultă din factura fiscală nr.G447/25.08.2015 emisă de Primăria Municipiului Constanța.-----
- Ratele și dobânzile se vor înscrie într-un scadențar, care se va înmâna domnului **TOPORAN MIHAI** căsătorit cu **TOPORAN AURORA**, la data achitării primei rate.-----
- Diferența de preț, stabilită a se achita în rate, se plătește în funcție de raportul leu/EURO, calculat la cursul valutar comunicat de BNR în ziua în care se efectuează plata.-----
- Plata prețului în rate, așa cum a fost mai sus înscrisă, se efectuează prin ordin de plată, în contul Municipiului Constanța nr.RO29TREZ231502205X023938 deschis la Trezoreria Municipiului Constanța sau în numerar în conformitate cu normele legale.-----
- *Subscrisul **MUNICIPIUL CONSTANȚA** reprezentat prin viceprimar **FĂGĂDĂU DECEBAL**, sunt de acord cu intabularea ipotecii legale pentru prețul datorat în baza art. 2386 alin 1 Cod Civil, ipoteca care se înscrie în cartea funciara a imobilului.*-----
- La prețul stabilit a se achita în rate se aplică o dobândă de 5% pe an, calculată la valoarea sumei în EURO, rămasă de achitat. Contravaloarea dobânzii se calculează în funcție de raportul lei/EURO, comunicat de BNR în momentul efectuării plății.-----
- În caz de neplată la termenul scadent a obligațiilor de plata se vor percepe majorări în conformitate cu prevederile Codului Fiscal. Acestea se vor stabili în moneda contractului, plata fiind efectuată în echivalentul în lei, calculat la cursul valutar din ziua plății. Dacă întârzierea depășește termenul de 30 de zile, domnul **TOPORAN MIHAI** căsătorit cu **TOPORAN AURORA**, va fi notificat în vederea executării obligațiilor contractuale.-----
- Neplata a 5 rate succesive față de termenele stabilite de comun acord de părțile contractante atrage după sine rezolvirea de plin drept a actului juridic ce urmează a se încheia, părțile fiind repuse în situația anterioară. Prin repunerea părților în situația anterioară se înțelege obligația domnului **TOPORAN MIHAI** căsătorit cu **TOPORAN AURORA** de a reveni la destinația inițială înscrisă în contractul de vânzare-cumpărare corelativ cu obligația Municipiului Constanța de a restitui prețul achitat al bunului cumpărat cu excepția comisionului comisiei de vânzări de 4% a dobânzilor și majorărilor achitate sau datorate ca urmare a neachitării celor 5 rate scadente (clauză care constituie titlu executoriu).-----
- *Potrivit art.8.2 din HCLM nr.62/07.04.2014, în situația în care pe teren există o construcție autorizată(chiar nefinalizată) edificată înainte sau după data cumpărării terenului, neplata a 5 rate succesive atrage după sine sancționarea domnului **TOPORAN MIHAI** căsătorit cu **TOPORAN AURORA**, prin pierderea beneficiului de a cumpăra bunul imobil în rate. În acest caz Municipiul Constanța va trece la executarea silită asupra tuturor bunurilor debitorului pentru recuperarea întregii diferențe de preț care a mai rămas(clauză care constituie titlu executoriu).*-----
- *În cazul denunțării unilaterale a contractului de către domnul **TOPORAN MIHAI** căsătorit cu **TOPORAN AURORA**, părțile vor fi repuse în situația anterioară, domnul **TOPORAN MIHAI** căsătorit cu **TOPORAN AURORA** având dreptul la restituirea parțială a sumei achitate și obligația de a reveni la destinația inițială înscrisă în contractul de vânzare-cumpărare, Municipiul Constanța urmând să rețină comisionul de vânzare de 4%, a dobânzilor și majorărilor achitate sau datorate până la momentul denunțării contractului.*-----

- Potrivit art.8.3. punctul II lit. a din HCLM nr.62/07.04.2014, dacă la momentul denunțării contractului, pe terenul ce a făcut obiectul vânzării, există doar construcția inițială, domnul **TOPORAN MIHAI** căsătorit cu **TOPORAN AURORA**, rămâne proprietar pe terenul pe care se află construcția, sau după caz, și pe suprafața de teren aferentă și necesară exploatarea construcției existente, putând renunța doar la diferența de suprafață ce excede suprafețelor menționate mai sus. De asemenea potrivit art.8.3. punctul II lit. b din HCLM nr.62/07.04.2014, dacă la momentul denunțării contractului, pe terenul ce a făcut obiectul vânzării există pe lângă construcția inițială și alte construcții noi(chiar nefinalizate) domnul **TOPORAN MIHAI** căsătorit cu **TOPORAN AURORA**, rămâne proprietar pe terenul pe care se află construcțiile existente în momentul denunțării și, după caz, pe suprafața de teren care a fost necesară pentru încadrarea în reglementările urbanistice aprobate, precum și pe suprafața de teren aferentă și necesară exploatarea construcțiilor existente, putând renunța doar la diferența de suprafață ce excede suprafețelor menționate mai sus. În ambele situații, propunerea de lotizare a terenului verificată și avizată din punct de vedere urbanistic, juridic, patrimonial, inclusiv verificare în teren efectuată de Poliția locală – Serviciul disciplina în construcții – precum și contravaloarea terenului ce va reveni în patrimoniul Municipiului, stabilită prin raport de evaluare, vor și supuse aprobării Consiliului Local. Valoarea aprobată a terenului răscumpărat va fi dedusă din obligația de plată a contractului de vânzare-cumpărare inițial, sau va fi restituită domnului **TOPORAN MIHAI** căsătorit cu **TOPORAN AURORA**, în funcție de cursul leu/euro la momentul plății, în rate al căror quantum și periodicitate vor fi egale cu cele de care a beneficiat cumpărătorul. Toate cheltuielile contractuale(dobânzile, majorările datorate și/sau achitate până la momentul denunțării) sau generate de această procedură(cheltuieli notariale, cadastrale și de evaluare) vor fi în sarcina cumpărătorului. -----
- Potrivit art.8.3. punctul III din HCLM nr.62/07.04.2014, în situația terenului ocupat de o construcție edificată(chiar nefinalizată) ulterior vânzării terenului este interzisă denunțarea unilaterală a contractului de vânzare-cumpărare.-----
- Potrivit art.8.4.1 din HCLM nr.62/07.04.2014, în situația rezolvirii de drept a contractului cât și în cazul denunțării unilaterale a contractului de vânzare-cumpărare de către domnul **TOPORAN MIHAI** căsătorit cu **TOPORAN AURORA**, preșul achitat va fi restituit de Municipiul Constanța în funcție de cursul leu/euro la momentul plății, în rate al căror quantum și periodicitate vor fi egale cu cele de care a beneficiat domnul **TOPORAN MIHAI** căsătorit cu **TOPORAN AURORA**, reținerea comisionului de 4%, a dobânzilor și majorărilor, făcându-se la prima plată. Municipiul Constanța reintră în proprietatea terenului care a făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare în momentul rezolvirii/denunțării unilaterale, restituirea preșului achitat în rate de către Municipiul Constanța neavând consecințe juridice în ceea ce privește momentul reintrării în proprietatea Municipiului Constanța. De asemenea nici domnul **TOPORAN MIHAI** căsătorit cu **TOPORAN AURORA** nu poate invoca vreun eventual drept de retenție până la restituirea integral a preșului achitat.-----
- Rezolvirea contractului de vânzare-cumpărare își produce efectele în termen de 30 de zile de la data notificării domnului **TOPORAN MIHAI** căsătorit cu **TOPORAN AURORA**, potrivit art.8.4.2. din HCLM nr.62/07.04.2014.-----
- După achitarea de către domnul **TOPORAN MIHAI** căsătorit cu **TOPORAN AURORA**, a obligației de plată MUNICIPIUL CONSTANȚA se obligă să emită chitanță descărcătoare pe baza căreia se va radia ipoteca legală instituită în favoarea MUNICIPIULUI CONSTANȚA, înscrisă în Cartea Funciară.-----



- Domnul TOPORAN MIHAI căsătorit cu TOPORAN AURORA, a achitat în data de 03.06.2015 suma de 311,43 lei (unasutășaptezecileșitreizecișisăptebani), ce reprezintă contravaloarea raportului de evaluare întocmit de societatea «MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS» S.R.L. și înregistrat sub nr.83139/15.06.2015 la Primăria Municipiului Constanța, sumă ce a fost achitată în numerar cu chitanța nr.PMC 0285866/03.06.2015, conform facturii nr.G425/03.06.2015.-----

CAP.3 - OBLIGATIILE PĂRȚILOR

- Prin îndeplinirea capitolului VIII ALTE CLAUZE, art.8, din contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3139/23.07.2004 la Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, din Constanța, și în considerarea plăților efectuate și cele ce urmează a fi efectuate de către domnul TOPORAN MIHAI căsătorit cu TOPORAN AURORA, s-a emis Certificatul de Urbanism nr.1720/29.05.2015 având ca destinație a terenului « **CONSTRUIRE IMOBIL D+P+10E APARTAMENTE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER**».-----
- Domnul TOPORAN MIHAI căsătorit cu TOPORAN AURORA este obligat sa mențină destinația terenului așa cum aceasta a fost prevăzută în Certificatul de Urbanism, cu respectarea funcțiunilor și reglementarilor urbanistice aprobate în vederea vânzării, care au stat și la baza raportului de evaluare prin care s-a stabilit prețul minim de renegociere.-----
- *Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul Primăriei Municipiului Constanța în condițiile respectării de către societatea **CHER ONE SRL** a cerințelor legale referitoare la avizare și autorizare, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare și sub rezerva plății către Municipiul Constanța eventualei diferențe de preț rezultată din rapoartele de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementari urbanistice pentru care se dorește autorizarea.*-----
- *Conform Dispoziției nr.2995/09.09.2005 emisă de Primarul Municipiului Constanța «În cazul în care terenul ce face obiectul contractului de vânzare-cumpărare este identificat, ulterior vânzării, ca fiind notificat în temeiul Legii nr.10/2001, prezentul contract va fi rezolvit de la data comunicării oficiale a existenței notificării făcută cumpărătorului de către Municipiul Constanța.»*-----
- Onorariul notarului, privind redactarea și autentificarea prezentului act cade în sarcina exclusivă a domnului TOPORAN MIHAI căsătorit cu TOPORAN AURORA -----
- Prezentul contract se perfectează în baza următoarelor acte: HCLM 62/2014 privind metodologia de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aparținând domeniului privat al Municipiului Constanța, procesul-verbal de renegociere nr.110077/04.08.2015, contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.3139/23.07.2004 la Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, din Constanța, raportul de evaluare întocmit de societatea «MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS» S.R.L. și înregistrat sub nr. 83139/ 15.06.2015 la Primăria Municipiului Constanța, Certificatul de Urbanism nr. 1720/2 9.05.2015 emis de Primăria Municipiului Constanța, certificatul fiscal nr.573439/09.09.2015 emis de Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța, extrasul de Carte Funciară nr.101268/16.09.2015 emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.-----
- Subsemnatele părți, declarăm pe propria răspundere, că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr.656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor.-----

- În temeiul Legii nr.7/1996 republicată, Societatea Profesională Notarială - Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, din Constanța, va efectua din oficiu toate demersurile necesare în vederea înscrierii în Cartea Funciară a noii destinații a terenului.

Tehnoredactat și autentificat la Societatea Profesională Notarială - Biroul Notarilor Publici Asociați Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, din Constanța Str.Traian nr.39, parter, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 9 (nouă) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, unul va fi depus la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, patru exemplare MUNICIPIULUI CONSTANȚA și trei exemplare domnului TOPORAN MIHAI.

PĂRȚI

MUNICIPIUL CONSTANTA

reprezentat prin

VICEPRIMAR FĂGĂDĂU DECEBAL

Semnătura indescifrabilă

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT

DIRECȚIA ADM.PUBLICĂ LOCALĂ

DINESCU FULVIA-ANTONELA

Semnătura indescifrabilă

DIRECTOR DIRECȚIA FINANCIARĂ

FRIGIOIU MARCELA-MARIANA

Semnătura indescifrabilă

TOPORAN MIHAI

semnătura indescifrabilă



SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
IOSIF MARIANA și PĂTRAȘCU IOAN GABRIEL
Licența de funcționare nr. 191/2257/28.05.2015
Sediul: Constanța, Str. Traian, nr.39, parter

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.2781
ANUL 2015 LUNA SEPTEMBRIE ZIUA 21

Eu, MARIANA IOSIF notar public, însoțită de secretar PERERVA LETIȚIA, cu domiciliul în Constanța, str. (), jud. Constanța, posesoare a C.I. seria KT nr. 662001/05.09.2007 eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal (), la cererea părților, ne-am deplasat la Primăria Municipiului Constanța, cu sediul în Constanța Bd. Tomis nr.51, unde am identificat pe:

1. FĂGĂDĂU DECEBAL - cu domiciliul în Constanța, str.]
jud.Constanța, posesor al C.I. seria () nr. () eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal (), care a semnat în calitate de viceprimar al Municipiului Constanța, în baza HCL nr. 73/07.04.2015.
2. DINESCU FULVIA-ANTONELA - cu domiciliul în Municipiul Constanța,
(), jud.Constanța, posesoare a C.I. seria () nr. () eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal (), care a semnat în calitate de director executiv adjunct al direcției administrației publice locale Constanța.
3. FRIGIOIU MARCELA-MARIANA - cu domiciliul în Municipiul Constanța
(), jud.Constanța, posesoare a C.I. seria () nr. () eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal (), care a semnat în calitate de director direcția financiară.
4. TOPORAN MIHAI - cu domiciliul în Municipiul Constanța, str.]
jud.Constanța, posesor al C.I. seria () nr. () eliberată de SPCLEP Constanța, cod numeric personal ()
care după citirea actului, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput suma de 60,00 lei, achitată cu bon fiscal nr.0017/2015 sumă reprezentând tarif înscriere în Cartea Funciară.

S-a perceput onorariul de 8.959 lei cu ordin de plată, din care suma de 1.734 lei, reprezintă TVA.

NOTAR PUBLIC,
MARIANA IOSIF
op.d.1574
SS

SECRETAR,
SS

Prezentul duplicat s-a întocmit în 9(nouă) exemplare, de notar public MARIANA IOSIF, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul

NOTAR PUBLIC
MARIANA IOSIF

