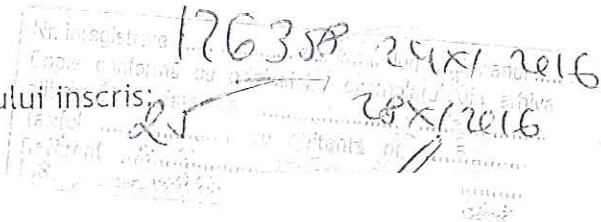


S-a solicitat autentificarea prezentului in scris;



CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE

Intre:

BANCA TURCO-ROMANA, banca in faliment, nr. inreg la ORC
, cu sediul in Voluntari,
jud. Ilfov, prin lichidator FONDUL DE GARANTARE A DEPOZITELOR IN
SISTEMUL BANCAR, cu sediul in Bucuresti; Aleea Negru Voda nr. 4-6, sector
3, conform sentintei civile nr. 1215/03.07.2002 pronuntata de Tribunalul
Bucuresti-Sectia VII-a Comerciala in dosarul 719/2002, reprezentat conform
imputernicirii nr. 1320/09.08.2006, de SAITA Marina-Cornelia, domiciliata
in Bucuresti,

, identificata cu CI seria DP nr. eliberata de la data de
, CNP in calitate de vanzator, denumit in
continuare VANZATORUL,

S.C. FOLLOW ME S.R.L., cu sediul in Constanta,
, jud. Constanta, inregistrata la ORC sub nr.
, CUI , reprezentata de BARBU Sorin Ionut,
domiciliat in Constanta,

jud. Constanta, identificat cu CI seria nr. , eliberata de Politia
Mun. Constanta, la data de , CNP in calitate de
cumparator, denumit in continuare CUMPARATORUL,

Avand in vedere procesul-verbal de vanzare la licitatie publica de
bunuri imobile incheiat in data de 26.10.2006 la sediul Fondului de
Garantare a Depozitelor in Sistemul Bancar, a intervenit prezentul contract
de vanzare - cumparare in urmatoarele conditii:

Noi VANZATORUL vindem CUMPARATORULUI, imobilul situat in
Constanta, str. Sulmona nr. 22 (fosta Tomis), jud. Constanta, compus
din teren intravilan in suprafata de 1076,36 mp conform masuratorilor
cadastrale si 1069 mp conform actelor, cu nr. cadastral 6301 si cladire
C1 formata din subsol+parter+2 etaje (corp A+ corp B)+terasa
circulabila, cu numar cadastral 6301, impreuna cu toate bunurile
mobile aflate in incinta acestui imobil si teren intravilan in suprafata
de 207,91 mp conform masuratorilor si 208 mp conform actelor, cu
numar cadastral 14616 situat in Constanta, str. Mircea cel Batran nr.
15 colt cu str. Callatis nr. 29, jud. Constanta ambele inscrise in CF nr.
40138 a localitatii Constanta, conform Incheierii nr. 4199/17.03.2004
eliberata de Judecatoria Constanta - Biroul de Carte Funciara, denumit
in continuare „imobilul”.

Noi VANZATORUL declaram ca am dobandit imobilul descris mai sus,
astfel :

-suprafata de 1.069 mp de teren prin cumparare, in baza contractului
de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 2897/15.07.1998 la BNP

5

N
o
t
a
r
i
a
l

P
u
b
l

i
r
c
e
a

C

o
n
s
t
a
n
t
i
n

J

c
a
r
t
e
f
u
n
c
i
a
r
a

Smantana-Poenaru Mihail, de la Emin Aci si Emin Steluta, care la randul lor au dobandit acest teren prin cumparare, in baza contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 745/10.07.1998 la BNP Mariana Mihaiescu din Constanta, de la S.C. Ghiolmaris SRL, care l-a dobandit in baza contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 124/23.10.1997 la BNP Stirbu Aurel din Bucuresti, de la Patrascu Eliza Maria, Canciovici Ilie, Canciovici Mihai Alexandru si Canciovici Marin, care a dobandit acest teren prin mostenire, conform certificatului de mostenitor nr. 382/16.05.1979 eliberat de Notariatul de Stat al Sectorului 7 Bucuresti si prin sentinta civila nr. 1375/09.02.1995 pronuntata de Judecatoria Constanta ramasa definitiva si irevocabila de la Marin Canciovici Zoe, care la randul ei a cumparat terenul de la Gheorghe L. Schiadaressi si Constantin Schiadaressi prin contractul de vanzare-cumparare inregistrat sub nr. 98/11.01.1939 in Registrul de transcriptiuni la Grefa Tribunalului Constanta ;

- suprafata de 208 mp in baza contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 1206/29.04.1999 de BNP Smantana-Poenaru Mihail, de la Patrascu Eliza Maria, Canciovici Ilie, Canciovici Mihai Alexandru, care la randul lor au dobandit acest teren prin revendicare, conform sentintei civile nr. 9102/06.07.1995 pronuntata de Judecatoria Constanta, in calitate de mostenitori ai defunctului Canciovici Marin. Acesta dobandise acest teren astfel: parte de 100 mp prin cumparare, conform actului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 161/04.02.1943 de Paul Petrovici jude de sedinta, act incheiat cu Vaio Lacca si Polixenia Carapet, iar partea de 108 mp prin cumparare, conform actului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 1309/09.09.1943 de Pamfil Dumitru Marculescu jude supleant, la Tribunalul Constanta.

Pe terenul in suprafata de 1069 mp au existat doua constructii cu destinatia pavilion de vara-restaurant si cladire parter si etaj, demolate conform autorizatiei de desfiintare nr. 17/11.02.1999 eliberata de Consiliul Local al Municipiului Constanta. Ulterior a fost edificata constructia formata din subsol+parter+2 etaje conform autorizatiei de construire nr. 2089/23.09.1999 eliberata de Primaria Municipiului Constanta.

Noi VANZATORUL declaram ca imobilul ce face obiectul prezentului in scris nu este grevat de sarcini sau servituti, nu este sechestrat, nu a fost scos din circuitul civil in temeiul vreunui act normativ de trecere in proprietatea statului, nu este promis spre vanzare, nici prin inregistrari sub semnatura privata, unor terte persoane, nu face obiectul vreunui litigiu, aflandu-se, in mod continuu, in proprietatea si posesia noastra, de la dobandire si pana in prezent.

Noi VANZATORUL declaram cunoscand dispozitiile art. 292 Cod Penal privind falsul in declaratii si pe cele ale art. 215 al. 3 Cod penal privind inselaciunea in conventii, ca situatia juridica a imobilului este cea aratata mai sus, garantand pe CUMPARATOR impotriva oricarei evictiuni totale sau partiale, conform art. 1337 Cod Civil, asa cum reiese din Extrasul de Carte Funciara nr. 61790/06.11.2006, eliberat de Biroul de Carte Funciara Constanta si garantam ca in termen de 48 de ore de la semnarea prezentului contract va fi prezentat de catre OCPI Constanta extras de carte funciara pentru terenul de 208 mp.

Impozitele si taxele aferente imobilului ce se vinde, au fost achitate la zi de catre VANZATOR , asa cum reiese din Certificatele Fiscale nr.

45522/03.11.2006 si 46329/06.11.2006, eliberate de Primaria mun. Constanta, iar de la aceasta data trec in sarcina CUMPARATORULUI, care suporta si taxele de autentificare a prezentului in scris.

Pretul vanzarii, asa cum reiese din procesul-verbal de vanzare la licitatie publica nr. 1936/26.10.2006, este de 1.303.657 (un miliontreisutetreimiisasesutecincizecisisapte) Euro fara TVA, din care VANZATORUL a primit pana azi, data autentificarii prezentului in scris, avansul in suma de 2.293.206,93 RON (douamilioanedouasutenouazecisitrei miidouasutesaseleisinouazecisitreibani), echivalent a 651.828,50 Euro (sasesutecincizecisiunumiioptsutedouazecisiopteurosicincizecieurocenti), iar diferenta de 651.828,50 Euro (sasesutecincizecisiunumiioptsutedouazecisiopteurosicincizecieurocenti) fara TVA, urmeaza sa se achite in doua rate, pana la data de 06.04.2007, dovada platii fiind ordinul de plata vizat de banca platitoare si extrasul de cont care sa confirme virarea sumei in contul vanzatorului.

Plata diferentei de pret se va face in echivalent lei la cursul de schimb BNR valabil la data platii efective, daca acesta nu este mai mic decat cel din ziua platii avansului. In situatia in care cursul de schimb BNR valabil la data platii fiecareia din ratele de pret este mai mic decat cel de la data platii avansului, se va utiliza la plata acestora cursul valabil la data platii avansului, respectiv 03.11.2006, de 3,5163 RON/Euro.

Transmiterea posesiei si folosintei are loc astazi, 06.11.2006, data autentificarii prezentului contract, iar transmiterea proprietatii se va efectua la momentul platii integrale a pretului, respectiv a ultimei rate. Neplata pretului, inclusiv neplata unei singure rate, in conditiile stipulate in prezentul contract si intr-un termen maxim de 30 (treizeci) de zile de la scadenta conduce la desfiintarea de plin drept a contractului, fara nici o formalitate prealabila, fara punere in intarziere si fara interventia instantei de judecata. Platile efectuate (inclusiv garantia) nu se restituie si raman ca fiind facute cu titlu de daune-interese.

Intrarea in stapanire de fapt asupra imobilului cumparat se face incepand de azi, data semnarii si autentificarii prezentului contract, fara nici o alta formalitate de punere in posesie iar intrarea in stapanire de drept de la data achitarii integrale a pretului, dovada platii fiind declaratia autentificata a vanzatorului cu rol de chitanța descarcatoare.

Noi, CUMPARATORUL, declaram ca am cumparat de la VANZATOR, imobilul situat in Constanta, str. Sulmona nr. 22 (fosta Tomis), jud. Constanta, compus din teren intravilan in suprafata de 1076,36 mp conform-masuratorilor cadastrale si 1069 mp conform actelor, cu nr. cadastral 6301 si si cladire C1 formata din subsol+parter+2 etaje (corp A+ corp B)+terasa circulabila, cu numar cadastral 6301, impreuna cu toate bunurile mobile aflate in incinta acestui imobil si teren intravilan in suprafata de 207,91 mp conform masuratorilor si 208 mp conform actelor, cu numar cadastral 14616 situat in Constanta, str. Mircea cel Batran nr. 15 colt ci str. Cailatis nr. 29, jud. Constanta ambele inscrise in CF nr. 40138 a localitatii Constanta, conform Incheierii nr. 4199/17.03.2004 eliberata de Judecatoria Constanta - Biroul de Carte Funciara, la pretul si in conditiile de plata aratate mai sus, astazi, data semnarii si autentificarii prezentului in scris, am suportat taxele de autentificare si suntem de acord cu continutul prezentului contract de

vanzare-cumparare.

Noi, CUMPARATORUL, declarăm ca am luat cunostinta de situatia juridica a imobilului si de provenienta acestuia din actele puse la dispozitie de vanzatori, stim ca nu este scos din circuitul civil si nu formeaza obiectul vreunui litigiu si nu exonerăm pe vanzatori de garantia impotriva oricaror tulburari de fapt si de drept, evictiuni si vicii, conform art. 1336-1337 Cod Civil.

Noi, CUMPARATORUL, declarăm ca am luat cunostinta de prevederile Legii nr. 50/1991 cu privire la autorizarea executarii lucrarilor de constructii, modificata si republicata prin Legea nr. 453/2001, precum si in data de 13.10.2004, si ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului precum si de regimul urbanistic al zonei in care se afla terenul.

Noi partile, declarăm ca am luat cunostinta de preved. art. 4 si 6 din Ordonanta nr. 12/1998 privind taxele de timbru pentru activitatea notariala, coroborate cu dispoz. art.12 din Legea nr. 87/1994 pentru combaterea evaziunii fiscale, privind seriozitatea pretului declarat, si de dispozitiile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea si sanctionarea spalarii banilor, precum si consecintele ce decurg din nerespectarea acestor dispozitii legale.

Noi, partile contractante, declarăm ca in caz de litigiu, evictiune, anularea actelor de proprietate sau orice alte neintelegeri ce decurg din vina partilor sau din declaratii false, nu vom ridica nici un fel de pretentii, de nici o natura asupra Notariatului Public ce a efectuat autentificarea, renuntand la toate caile de atac impotriva acestuia.

Noi, partile contractante, am luat cunostinta de continutul contractului si consimtim la autentificare, intrucat exprima vointa noastra, toate operatiunile de publicitate imobiliara revenind in sarcina biroului notarial public instrumentator, acesta obligand-se in acest sens, conform Protocolului nr. 2546/17.12.2004 incheiat intre Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara si Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania privind publicitatea imobiliara.

Taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract, sunt suportate de cumparator si au fost stabilite la valoarea contractului de 4.584.050 (patrumilioanecincisuteoptzecisipatrumiicincizeci) RON.

Tehnoredactat de avocat Nicoleta Constantin in 7 exemplare si autentificat de Biroul Notarului Public - IORDACHE MIRCEA CONSTANTIN - Bucuresti, din care un exemplar pentru arhiva notariala, un exemplar pentru Biroul de Carte Funciara Constanta, cinci exemplare pentru parti.

VANZATOR,

BANCA TURCO-ROMANA-banca in faliment,
prin lichidator
FONDUL DE GARANTARE
A DEPOZITELOR IN SISTEMUL BANCAR,
reprezentat de SAITA Marina-Cornelia

CUMPARATOR,

S.C. FOLLOW ME S.R.L.
prin BARBU Sofin Ionut

Avocat Nicoleta
Constantin