



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Constanța
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
Adrian Stoica-Constantin

Constanța, str. George Enescu nr.15, et.1, ap.4, tel. si fax: 0241-839530
Email: bejastoica@yahoo.ro CIF: RO 36564728
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL 9219

Dosar executare nr. 221/2025
Data: 24.11.2025

PUBLICAȚIE DE VÂNZARE IMOBILIARĂ

În conformitate cu dispozițiile art. 839 din Noul Cod de Procedura Civilă, aducem la cunoștința generală ca în ziua de **18.12.2025, ora 11⁰⁰** va avea loc în municipiul Constanța, str. George Enescu nr. 15, et. 1, ap. 4, județul Constanța, vânzarea la licitație a următoarelor corpuri de proprietate, aparținând debitoarei REX MAMAIA SRL:

- **imobilul situat în Municipiul Constanța, localitatea Mamaia, Județul Constanța, compus din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, teren în suprafață de 7.000 m.p. din acte, respectiv 7.426 m.p. din măsurători, având număr cadastral 200495 (număr cadastral vechi 103), împreună cu construcția C1 care se află pe teren, respectiv Complex Hotelier REX, având 6 niveluri, respectiv parter, etaj recepție și 4 etaje, cu suprafață construită la sol de 4.776 m.p., având număr cadastral 200495-C1; construcția este realizată din caramida, anul construirii 1936, nu are lift, nu deține certificat de performanță energetică, construcții anexă C2 cu suprafață construită de 48 m.p., magazie, fără acte, având număr cadastral 200495-C2 și construcții anexă C3 cu suprafață construită de 46 m.p., magazie, fără acte, având număr cadastral 200495-C3, toate înscrise în cartea funciara nr. 200495 (Nr. CF vechi 26556) a Municipiului Constanța județul Constanța; și**

- **imobilul situat în Municipiul Constanța, localitatea Mamaia, Parcare Complex Rex, Județul Constanța, compus din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 2.345 m.p., având număr cadastral 201489 (nr. Cadastral vechi 16975), înscris în cartea funciara nr. 201489 (Nr. CF vechi 43525) a Municipiului Constanța, Județul Constanța, cu obligația cumparatorului de a păstra destinația terenului și de a nu o schimba decât cu acordul vânzătorului, cf contractului de vânzare cumparare nr 590/22.02.2005.**

Potrivit Acordului încheiat la data de 13.11.2025 între creditorul SIFI CLUJ RETAIL SA. și debitorul REX MAMAIA S.R.L., cu valabilitate până la data de 23.01.2026, vânzarea va fi realizată în bloc conform art. 846 alin 3 din Noul Cod de Procedura Civilă.

Pretul de pornire la licitație este de **50.871.000 lei (47.818.740 lei pentru Hotel Rex compus din teren și construcție + 3.052.260 lei pentru Parcare Hotel Rex) echivalentul a 10.000.000 eur (9.400.000 eur pentru Hotel Rex compus din teren și construcție + 600.000 eur pentru Parcare Hotel Rex)** la cursul BNR din data de 24.11.2025 de 5,0871lei/eur și nu conține TVA-ul în cuantum de 21%, fiind stabilit potrivit Acordului încheiat la data de 13.11.2025 între creditorul SIFI CLUJ RETAIL SA. și debitorul REX MAMAIA S.R.L., cu valabilitate până la data de 23.01.2026, conform dispozițiilor art. 630 din Noul Cod de Procedură Civilă și art. 836 alin. 7 din Noul Cod de Procedură Civilă, a raportului de expertiză întocmit de către expert tehnic judiciar ing. Maftel Cristina, ce conține un nr. de 17 file numerotate și a cererii precizatoare, transmise atât de creditor, cât și de debitor, la data de 24.11.2025, pret menționat în încheierea dată la data de 24.11.2025, conform art. 836 alin. (1) și alin. (3) și art. 837 din Noul Cod de Procedura Civilă, comunicată părților.

Cu privire la dreptul de proprietate al imobilului Complex Hotelier REX compus din teren și construcție, acesta este intabulat în cartea funciara în favoarea REX MAMAIA SRL în cota de 1/1, asupra acestuia, se afla notat și contractul de asociere în participatiune din data de 21.05.2019 încheiat între REX Mamaia SA în calitate de asociat participant și Black Pearl Entertainment SRL, în calitate de asociat administrator, cesionat conform contractului de cesiune din data de 21.05.2019, autentificat sub nr 3352/31.10.2025, încheiat între Black Pearl Entertainment SRL, în calitate de cedent și SIFI CLUJ RETAIL SA, în calitate de cesionar.

Cu privire la dreptul de proprietate al imobilului Parcare Hotel Rex acesta este intabulat în cartea funciara în favoarea REX MAMAIA SRL în cota de 1/1.

Imobilul Hotel Rex compus din teren și construcție este grevat de: **ipoteca** în favoarea creditorului SIFI CLUJ RETAIL SA constituită prin Actul Notarial nr. 145/15.04.2024 emis de Chirita Angela Roxana și actul notarial nr 4/19.04.2024 emis de Chirita Angela Roxana, precum și interdicția de grevare, instrainare, închiriere, dezmembrare, comasare, demolare, construire și restructurare și intabulată la OCPI Constanța- BCPI Constanța prin încheierea nr.



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Constanța
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
Adrian Stoica-Constantin

Constanța, str. George Enescu nr.15, et.1, ap.4, tel. si fax: 0241-839530
Email: bejastoica@yahoo.ro CIF: RO 36564728
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL 9219

104808/17.04.2024 ; **intabulare drept de superficie** cu titlu de fuziune prin absorbție, asupra suprafeței de 122 mp din totalul de 7.000 mp, **intabulare drept de uz** cu titlu de fuziune prin absorbție, asupra suprafeței de 122 mp din totalul de 7.000 mp, **intabulare drept de servitute** cu titlu de fuziune prin absorbție asupra suprafeței de 122 mp din totalul de 7.000 mp, **inscrierea provizorie, drept de servitute** cu titlu de fuziune prin absorbție, asupra suprafeței de 8 mp aferenta clădirii punct de conexiune ce se va edifica, **inscrierea provizorie, drept de uz** cu titlu de fuziune prin absorbție, asupra suprafeței de 8 mp aferenta clădirii punct de conexiune ce se va edifica, în favoarea **RETELE ELECTRICE ROMANIA SA; somatia** de urmărire silita imobiliară emisă la data de 29.10.2025, în dosarul de executare silita nr. 221/2025, de BEJ Stoica Constantin Adrian și înscrisă la OCPI Constanța – B.C.P.I. Constanța prin încheierea nr. 296782/30.10.2025.

Imobilul Parcare Hotel Rex este grevat de: obligația cumparatorului de a păstra destinația terenului și de a nu o schimba decât cu acordul vânzătorului, cf contractului de vânzare cumpărare nr 590/22.02.2005, înscrisă la OCPI Constanța – B.C.P.I. Constanța prin încheierea nr. 3307/25.02.2005 ; **ipoteca** în favoarea creditorului **SIFI CLUJ RETAIL SA** constituită prin Actul Notarial nr. 145/15.04.2024 emis de Chirita Angela Roxana și actul notarial nr 4/19.04.2024 emis de Chirita Angela Roxana, precum și interdicția de grevare, înstrăinare, închiriere, dezmembrare, comasare, demolare, construire și restructurare și intabulată la OCPI Constanța– BCPI Constanța prin încheierea nr. 104809/17.04.2024 ; **intabulare drept de superficie** cu titlu de fuziune prin absorbție, asupra suprafeței de 66 mp din totalul de 2.345 mp, **intabulare drept de uz** cu titlu de fuziune prin absorbție, asupra suprafeței de 66 mp din totalul de 2.345 mp, **intabulare drept de servitute** cu titlu de fuziune prin absorbție asupra suprafeței de 66 mp din totalul de 2.345 mp, în favoarea **RETELE ELECTRICE ROMANIA SA; somatia** de urmărire silita imobiliară emisă la data de 29.10.2025, în dosarul de executare silita nr. 221/2025, de BEJ Stoica Constantin Adrian și înscrisă la OCPI Constanța – B.C.P.I. Constanța prin încheierea nr. 296794/30.10.2025.

Executarea silite se face în baza titlurilor executorii – contract de împrumut încheiat între **SIFI CLUJ RETAIL SA**, în calitate de împrumutător și **REX MAMAIA SRL**, în calitate de împrumutat, autentificat sub nr. 144/15.04.2024 la **BIN INTENTA** și contract de ipoteca imobiliară încheiat între **SIFI CLUJ RETAIL SA**, în calitate de creditor ipotecar și **REX MAMAIA SRL**, în calitate de debitor garant ipotecar autentificat sub nr 145/15.04.2024 la **BIN INTENTA**, rectificat prin încheierea de rectificare nr 04/19.04.2024 la **BIN INTENTA**, în care parti sunt:

- **SIFI CLUJ RETAIL SA.**, cu sediul social situat în mun. București, Str. Serghei Vasilievici Rahmaninov nr. 46-48, subsol, camera U10, sector 2 și cu sediul procesual ales în mun. București, str. Turturelelor nr. 11A, et. 4, sector 3, la SCA Stanescu, Milos, Dumitru Și Asociatii, prin reprezentant conventional SCA Stanescu, Milos, Dumitru și Asociatii, conform împuternicirii avocațiale seria B nr. 8897313/15.07.2025, în calitate de creditoare.
- **REX MAMAIA S.R.L.**, cu sediul social în mun. București, strada Gheorghe Manu nr. 1, et. 2, ap. 12, Sector 1 și cu sediul procesual ales în mun. București, bd. Mircea Voda nr 39H, et. 1, ap. 1, sector 3, la C.I. Cliza Marta Claudia, reprezentată conventional prin C.I. Cliza Marta Claudia, conform împuternicirii avocațiale seria B nr 9279987/11.11.2025, în calitate de debitoare.

Imobilul se scoate la licitație în vederea recuperării sumei totale de **6.745.420,90 EURO + 557.055,30 RON (4.501.148,34 EUR reprezentând debit principal restant + 810.206,70 EUR reprezentând dobândă remuneratorie calculată la debitul de 4.501.148,34 EUR + 1.434.065,86 EUR reprezentând dobândă penalizatoare, calculată la suma de 5.311.355,04 EUR, urmând a fi actualizată pe parcursul executării silite până la data recuperării integrale/platăi efective, conform prevederilor contractuale de mai sus + 79.885,89 RON reprezentând taxele notariale + 14.379,45 RON reprezentând dobândă remuneratorie calculată la suma de 79.885,89 RON + 25.451,64 RON reprezentând dobândă penalizatoare, calculată la suma datorată 94.265,34 RON, urmând a fi actualizată pe parcursul executării silite până la data recuperării integrale/platăi efective, conform prevederilor contractuale de mai sus + 50.738,35 RON reprezentând taxele notariale + 9.132,90 RON reprezentând dobândă remuneratorie calculată la suma de 20.738,35 RON + 1.814,07 RON reprezentând dobândă penalizatoare calculată la suma de 50.738,35 RON, urmând a fi actualizată pe parcursul executării silite până la data recuperării integrale/platăi efective, conform prevederilor legale de mai sus + 375.653 lei reprezentând cheltuieli de executare: 40 lei reprezentând taxă judiciară de timbru + 363 lei reprezentând alte cheltuieli necesare desfășurării procedurii de executare silita + 750 lei reprezentând taxe OCPI + 11.500 lei reprezentând onorariu expert + 363.000 lei reprezentând onorariu executor judecătoresc: 300.000 lei onorariu + 63.000 lei TVA aferent de 21%).**

Potrivit art. 839 alin. (4) Noul Cod de Procedura Civilă, publicitatea prezentei publicații de vânzare va fi făcută și într-un ziar de circulație națională. De asemenea în condițiile art. 35 alin. (2) din Legea 188/2000, republicată,



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Constanța
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
Adrian Stoica-Constantin

Constanța, str. George Enescu nr.15, et.1, ap.4, tel. si fax: 0241-839530
Email: bejastoica@yahoo.ro CIF: RO 36564728
OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL 9219

publicitatea vanzarii imobiliare se va face si prin intermediul Registrului electronic de publicitate a vanzarii bunurilor supuse executarii silite tinut de Uniunea Nationala a Executorilor Judecatoresti.

Somam pe toti cei care pretind vreun drept asupra imobilului urmarit sa-l anunte pe executorul judecatoresc inaintea datei stabilite pentru vanzare, in caz contrar, urmand sa suporte sanctiunile prevazute de lege.

Invitam pe toti cei care doresc sa cumpere imobilul urmarit sa se prezinte la data, locul si ora stabilita pentru vanzare, avand asupra lor cartea de identitate si oferta de cumparare.

Potrivit dispozitiilor art. 844 alin. (1) din Noul Cod de Procedura Civilă, ofertantii care vor sa cumpere imobilul la licitatie, sunt obligati sa consemneze la dispozitia executorului judecatoresc o garantie reprezentand 10% din pretul de incepere a licitatiei pentru termenul mai sus aratat, iar suma va fi consemnata in conturile de indisponibilizări nr. RO47 BREL 0002001677290201 – cont euro, nr. RO63 BREL 0002001677290301 - cont usd, nr. RO04BREL0002001677290102 – cont lei, deschise la LIBRA INTERNET BANK, pe seama și la dispoziția "BIROUL EXECUTORULUI JUDECATOARESC STOICA-CONSTANTIN ADRIAN ", având CIF RO 36564728.

Dovada consemnării va fi atasată ofertei de cumparare ce va cuprinde pretul oferit și condițiile de plată. Termenul limita pentru depunerea ofertei de cumparare insotite de dovada consemnării este ziua premergătoare licitației, respectiv **17.12.2025**, cu excepția ofertelor de cumparare cel puțin egale cu pretul de incepere a licitației, care pot fi depuse inclusiv in ziua licitației. Pentru participanții la licitație rezidenți în România, la prețul indicat în prezenta publicație de vânzare se va adăuga și TVA-ul aferent în valoare de 21%.

In conformitate cu dispozitiile art. 844 alin. (2) si alin. (3) din Noul Cod de Procedura Civilă, creditorii urmaritori, intervenientii, coproprietarii pe cote parti si titularii unui drept de preemtiune nu au obligatia de a depune garantia de participare, inasa, potrivit art. 844 alin. (4) din Noul Cod de Procedura Civila, in aceste cazuri daca valoarea creantei ipotecare sau privilegiate, ori valoarea cotei-parti a proprietarului nu acopera cuantumul garantiei de 10% pentru acest termen, se va completa diferenta.

Prezenta publicatie de vanzare a fost intocmita si afisata in conformitate cu dispozitiile art. 839 din Noul Cod de Procedura Civila.

*Publicatia de vanzare a fost afisata astazi, **24.11.2025**, continand un numar de **3 (trei)** pagini.*

Executor Judecătoresc
Stoica-Constantin Adrian

