

CONTRACT DE
VÂNZARE - CUMPĂRARE DE BUN VIITOR

CAP.1. - PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între :

1. S.C.«BIO AGRI»S.R.L., cu sediul în Galați str.Traian nr.81, Bl.A2, sc.2, parter jud.Galați, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J17/1488/2003, având cod unic de înregistrare 15853278, atribut fiscal RO, reprezentată prin administrator ROMEO GIOVANNI, cetățean italian, cu domiciliul în ITALIA, pe de o parte, în calitate de VÂNZĂTOARE și-----
2. GIURGIUCANU GEORGICĂ și GIURGIUCANU OANA, soți, cu domiciliul Constanța, Str. [REDACTED], județ Constanța, în calitate de CUMPĂRĂTORI și-----
3. S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A., cu sediul în București Piața Presei Libere nr.1, corp B3, et.1, camera 47B, sector 1, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J40/17590/2003, având cod unic de înregistrare 16016135, atribut fiscal RO, reprezentată prin administrator IONESCU VALENTIN-GHEORGHE, domiciliat în Mun. București, [REDACTED] care lucrează în baza Hotărârii Adunării generale ordinare a acționarilor SC HABITAT și AMBIENT SA din 16.03.2007, proprietar în indiviziune cu GIURGIUCANU GEORGICĂ (identificat la punct 2 precedent) al IMOBILULUI situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Constanța, B-dul Mamaia nr.355A, jud. Constanța , imobil compus din teren intravilan în suprafață de 3.696,00 mp, având categoria de folosință «curți-construcții» (conform documentației cadastrale), înregistrat cu număr cadastral 15307 și întabulat în Cartea Funciară nr.41600 a localității Constanța, deschisă la Biroul de Carte Funciară Constanța , de asemenea în calitate de CUMPĂRĂTOR , pe de altă parte,-----

a intervenit prezentul contract în următoarele condiții: -----

CAP.2. - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 - Obiectul contractului îl constituie transmiterea de către S.C.«BIO AGRI»S.R.L. a dreptului de proprietate asupra cotei de ½ din ansamblul rezidențial pe care îl va edifica pe cheltuiala proprie pe terenul proprietatea lui GIURGIUCANU GEORGICĂ și S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A., teren situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Constanța, B-dul Mamaia nr.355A, jud. Constanța , în schimbul prețului convenit conform capitolului 3 din prezentul contract . Dreptul de proprietate asupra cotei de ½ din ansamblul rezidențial se transmite în cote egale și indivize de ½ către soții GIURGIUCANU GEORGICĂ și GIURGIUCANU OANA, pe de o parte și S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A., pe de altă parte.-----

Cealaltă cotă de ½ din ansamblul rezidențial edificat de S.C.«BIO AGRI»S.R.L. pe terenul identificat potrivit aliniatului precedent este și va rămâne proprietatea acesteia.-----

Părțile convin că prezentul contract nu este unul de antrepriză , normele care guvernează contractul de antrepriză nefiindu - i deci aplicabile .-----



[REDACTED SIGNATURE]

[REDACTED SIGNATURE]

Art. 2 - Terenul în suprafață de 3.696,00 mp este situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Constanța, B-dul Mamaia nr.355A, jud. Constanța, are categoria de folosință «curți-construcții» (conform documentației cadastrale), este înregistrat cu număr cadastral 15307 și este întabulat în Cartea Funciară nr.41600 a localității Constanța, deschisă la Biroul de Carte Funciară Constanța având ca vecinătăți: la N - alee pe o lungime de 7,32 ml, la S - alee pe o lungime de 13,68 ml, la E - trotuar Bulevardul Mamaia pe o lungime de 226,02 ml, la V - Teren Mun. Constanța pe o lungime de 225,13 ml.

Art. 3 - În baza prezentului contract subsemnatul GIURGIUCANU GEORGICĂ și subscrisa S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A. reprezentată prin administrator unic IONESCU VALENTIN-GHEORGHE transmitem către S.C.«BIO AGRI»S.R.L. - conform art. 8 din prezentul contract - dreptul de proprietate asupra cotei indivize de $\frac{1}{2}$ din terenul în suprafață de 3.696,00 mp situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Constanța, B-dul Mamaia nr.355A, jud. Constanța, teren ce va fi partajat ulterior în 3 loturi, după cum urmează: lotul A - în suprafață de 1.436,53 mp, lotul B - în suprafață de 1.019,43 mp și lotul C - în suprafață de 1.240,49 mp, iar urmare partajului S.C.«BIO AGRI»S.R.L. va deveni proprietara exclusivă a lotului A și a cotei indivize de $\frac{1}{2}$ din lotul B.

Art. 4 - Lotul C și cota indiviză de $\frac{1}{2}$ din lotul B vor fi deținute în coproprietate de către GIURGIUCANU GEORGICĂ și S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A. astfel: cota de $\frac{1}{2}$ GIURGIUCANU GEORGICĂ și cota de $\frac{1}{2}$ S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A.

Art. 5 - În baza prezentului contract, subsemnatul GIURGIUCANU GEORGICĂ și subscrisa S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A. reprezentată prin administrator unic IONESCU VALENTIN-GHEORGHE, recunoaștem dreptul de proprietate al S.C.«BIO AGRI»S.R.L. asupra cotei de $\frac{1}{2}$ din terenul în suprafață de 3.696,00 mp situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Constanța, B-dul Mamaia nr.355A, jud. Constanța, drept de proprietate transmis prin darea în plată în contul creanței în cuantum de 2.500.000 EURO (douămilioanecincisutemiiEURO) înscrisă la art. 8 din prezentul contract.

Taxele și impozitele către stat privind terenul sunt achitate la zi conform Certificatelor Fiscale nr. B58938/06.07.2007 și nr. G32757/09.07.2007 eliberate de Consiliul Local Constanța - Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local.

SC BIO AGRI SRL intră în proprietatea și posesia de drept și de fapt asupra cotei de $\frac{1}{2}$ din teren, din momentul autentificării actului.

Subsemnatul GIURGIUCANU GEORGICĂ și subscrisa SC HABITAT și AMBIENT SA, declarăm că terenul înstrăinat nu face obiectul vreunui contract de locațiune.

Subscrisa SC BIO AGRI SRL și subsemnatul GIURGIUCANU GEORGICĂ și subscrisa SC HABITAT și AMBIENT SA, declarăm că ni s-a pus în vedere faptul că avem obligația să depunem un exemplar din prezentul contract la Consiliul Local-Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte venituri ale Bugetului Local Constanta în vederea înscrierii respectiv radierii cotei de $\frac{1}{2}$ din teren pe rolul fiscal în termen de maxim 30 zile de la data autentificării.



104



Subsemnatul GIURGIUCANU GEORGICĂ și subscrișa SC HABITAT și AMBIENT SA, declarăm că terenul ce se înstrăinează nu este grevat de sarcini, ipoteci sau privilegii, nu face obiectul nici unui litigiu, nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 48992/30.07.2007 eliberat din Cartea Funciară nr. 41600 a Localității Constanța de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, rămânând în mod continuu în stăpânirea noastră și o garantăm pe SC BIO AGRI SRL de orice evicțiune totală sau parțială conform art. 1337 Cod Civil.-----

Art. 6 - Ansamblul rezidențial ce urmează a fi edificat pe terenul *situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Constanța, B-dul Mamaia nr.355A, jud. Constanța* va cuprinde 3 corpuri de construcție distincte, ce vor fi construite pe loturile partajate conform art. 3 și 4 din prezentul contract , corpuri de construcție ce vor fi deținute de părți după cum urmează : -----

- dreptul de proprietate asupra construcției situate pe lotul A aparține S.C.«BIO AGRI»S.R.L.,-----;
- dreptul de proprietate asupra construcției situate pe lotul B aparține soților GIURGIUCANU GEORGICĂ și GIURGIUCANU OANA, S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A. și S.C.«BIO AGRI»S.R.L., astfel: cota 2/4 S.C.«BIO AGRI»S.R.L., cota de 1/4 soții GIURGIUCANU GEORGICĂ și GIURGIUCANU OANA și cota de 1/4 S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A.-----
- dreptul de proprietate asupra construcției de pe lotul C aparține soților GIURGIUCANU GEORGICĂ și GIURGIUCANU OANA, pe de o parte și S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A. astfel: cota de 1/2 soții GIURGIUCANU GEORGICĂ și GIURGIUCANU OANA și cota de 1/2 S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A.-----

CAP.3 – PREȚUL SI MODALITATEA DE PLATA

Art. 7 - Prețul transmiterii dreptului de proprietate asupra cotei de 1/2 din ansamblul rezidențial este de 12.650.000 EURO (douăsprezecemilioaneșasesutecincizeci miiEURO).-

Art. 8 – Prețul de 12.650.000 EURO (douăsprezecemilioaneșasesutecincizecimiiEURO) va fi achitat după cum urmează:-----

1. suma de 2.500.000 EURO (douămilioanecincisutemiiEURO) se va achita la data semnării prezentului contract, prin darea în plată a cotei indivize de 1/2 din terenul *situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Constanța, B-dul Mamaia nr.355A, jud. Constanța*, cotă ce devine ca urmare a dării în plată proprietatea SC BIO AGRI SRL. -----
2. diferența de 10.150.000 EURO (zecemilioaneunasutacincizecimiiEURO) se va achita în termen de cel mult 9 luni de la data emiterii proceselor-verbale la terminarea lucrărilor CUMPĂRĂTORII GIURGIUCANU GEORGICĂ și GIURGIUCANU OANA și S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A răspund



[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

solidar pentru plata totalului diferenței de 10.150.000 EURO
(zecemilioaneunasutacincizecimiiEURO)

Art. 9 - Părțile contractante convin înscrierea privilegiului cu privire la restul de preț de 10.150.000 EURO (zecemilioaneunasutacincizecimiiEURO) , potrivit art.1740 Cod Civil, în favoarea S.C.«BIO AGRI»S.R.L. și notarea interdicției de înstrăinare și grevare a lotului C și a cotei de ½ din lotul B , precum și a construcțiilor aferente acestor doua suprafețe de teren până la plata diferenței de preț și a eventualelor daune - interese rezultate din neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

CAP.4 - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 10 - Subscrisa S.C.«BIO AGRI»S.R.L reprezentată prin administrator ROMEO GIOVANNI, mă oblig:

- a. să edifice pe cheltuiala proprie și exclusivă ansamblul rezidențial pe terenul în suprafață de 3.696,00 mp, ansamblul ce va cuprinde 3 corpuri de construcție distincte, în termen de cel mult 2 ani de la data obținerii autorizației/autorizațiilor de construire emise de Primăria Municipiului Constanța, pentru întreg ansamblu rezidențial;
- b. să suport penalități de 0,01 % pentru fiecare zi de întârziere aplicabile la diferența de preț de 10.150.000 EURO (zecemilioaneunasutacincizecimiiEURO) , în cazul în care termenul de finalizare a cotei de ½ din ansamblul rezidențial proprietatea CUMPĂRĂTORILOR va fi depășit cu mai mult de 6 luni față de termenul stabilit conform aliniatului anterior . Pentru depășirea cu cel mult 6 luni a termenului de finalizare , părțile convin că SC BIO AGRI SRL nu datorează nici un fel de daune CUMPĂRĂTORILOR ;
- c. să îndeplinesc toate demersurile necesare în vederea obținerii autorizației/autorizațiilor de construire emise de Primăria Municipiului Constanța pentru edificarea complexului rezidențial ;
- d. să recunosc dreptul de proprietate exclusivă al soților GIURGIUCANU GEORGICĂ și GIURGIUCANU OANA, pe de o parte și S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A. pe de altă parte, asupra construcției de pe lotul C și asupra cotei de ½ din construcția de pe lotul B (coproprietari alături de subscrisa S.C.«BIO AGRI»S.R.L.);
- e. să autorizez întocmirea procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, pentru construcția de pe lotul C , pe numele soților GIURGIUCANU GEORGICĂ și GIURGIUCANU OANA, pe de o parte și S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A. pe de altă parte. Pentru construcția de pe lotul B procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor va fi întocmit pe numele coproprietarilor , soții GIURGIUCANU GEORGICĂ și GIURGIUCANU OANA , S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A. și al subscrisei S.C.«BIO AGRI»S.R.L.
- f. să edifice ansamblul rezidențial conform proiectelor concretizate în anexele:
 - 1) Proiect format din:
 - deplian;
 - elaborat 01 : date Tehnice - scara 1:200;



- elaborat 01/B : Teren – scara 1:200;-----
- elaborat 02 : Planimetria Generală – scara 1:500;-----
- elaborat 03: Plansa Clădire – scara 1:100;-----
- elaborat 04/A : Fatada Clădire – scara 1:75;-----
- elaborat 04/B : Fatada Clădire – scara 1:75;-----
- elaborat 05 : Sectiune Clădire – scara 1:100;-----
- elaborat 06 : Plan Parcare – scara 1:100;-----
- elaborat 07 : Fatada Sectiune-Parcare – scara 1:100;-----
- elaborat 10 : Detalii Constructivi – scara 1:10;-----

2) enumerarea categoriilor de lucrări și finisaje ;-----

3) Certificat de urbanism nr. 3002/25.07.2007 eliberat de Primăria Municipiului Constanța.- -----

ce fac parte integrantă din prezentul contract ; -----

- g. ca alături de soții GIURGIUCANU GEORGICĂ și GIURGIUCANU OANA și S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A., să întocmesc potrivit înțelegerii părților consemnate în prezentul contract, contractul de partaj privind terenul și construcțiile existente și/sau care urmează a fi edificate pe teren, sarcina întocmirii documentației necesare revenind soților GIURGIUCANU GEORGICĂ și GIURGIUCANU OANA și S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A. Mă oblig, în egală măsură, să – mi dau concursul la întocmirea documentației, în măsura în care acesta este indispensabil scopului urmărit -----
- h. să convoc autoritățile competente pentru întocmirea procesului – verbal de recepție a lucrărilor la finalizarea acestora și părțile prezentului contract pentru întocmirea procesului verbal de finalizare a lucrărilor de la data căruia curge termenul de 9 luni pentru plata diferenței de preț ;-----
- i. să eliberăm - pe cheltuiala proprie și exclusivă - de orice sarcini terenul proprietate exclusivă a CUMPĂRĂTORILOR la momentul plății de către aceștia a diferenței de preț de 10.150.000 EURO (zecemilioaneunasutacincizecimiiEURO) .-----

Art. 11 - Alături de autorizația/autorizațiile de construire emise de Primăria Municipiului Constanța, procesele verbale de recepție emise pentru cele 3 imobile de autoritatea competentă constituie titlu de proprietate pentru partea/părțile pe numele cărora au fost emise.-----

Art. 12 - Subsemnații GIURGIUCANU GEORGICĂ și GIURGIUCANU OANA, soți și subscrisa S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A. reprezentată prin administrator unic IONESCU VALENTIN-GHEORGHE, ne obligăm în solidar :-----

- a. să întocmim pe cheltuiala proprie și exclusivă toată documentația și să îndeplinim toate demersurile impuse de schimbarea PUD – ului aferent terenului situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Constanța, B-dul Mamaia nr.355A, jud. Constanța, astfel încât noul PUD să permită edificarea ansamblului rezidențial în regim de înălțime P+8E + 9 RETRAS (nivel tehnic) ;-----
- b. să întocmim pe cheltuiala proprie și exclusivă întreaga documentație și să îndeplinim toate demersurile în vederea întocmirii contractul de partaj privind terenul situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Constanța, B-dul Mamaia nr.355A, jud. Constanța și construcțiile existente pe acest teren, potrivit



[Redacted signatures and stamps]

- înțelegerii părților consemnată în prezentul contract și să finalizăm aceste demersuri, prin încheierea actului de partaj, în termen de cel mult 6 luni de la data semnării prezentului contract;
- c. să îndeplinim, la cererea SC BIO AGRI SRL, toate și orice demersuri necesare în vederea obținerii de către VÂNZĂTOR a autorizației/autorizațiilor de construire emise de Primăria Municipiului Constanța și a proceselor - verbale de recepție a lucrărilor. Prezentul contract conține mandatul acordat de noi lui SC BIO AGRI SRL în vederea obținerii autorizației/autorizațiilor de construire a ansamblului rezidențial pe terenul situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Constanța, B-dul Mamaia nr.355A, jud. Constanța;
- d. să autorizăm întocmirea procesului-verbal de recepție a construcției de pe lotul A, pe numele exclusiv al S.C.«BIO AGRI»S.R.L.. Pentru construcția de pe lotul B procesul-verbal de recepție finală va fi întocmit pe numele coproprietarilor, respectiv soții GIURGIUCANU GEORGICĂ și GIURGIUCANU OANA, S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A. și S.C.«BIO AGRI»S.R.L.
- e. să achităm diferența de 10.150.000 EURO (zecemilioaneunasutacincizecimiiEURO) în termen de cel mult 9 luni de la data emiterii proceselor-verbale de terminare a lucrărilor ce vor fi încheiate cu VÂNZĂTOAREA;
- f. să ne prezentăm la convocarea VÂNZĂTOAREI în vederea încheierii cu aceasta a procesului verbal de finalizare a lucrărilor, proces verbal distinct de cel de recepție care va fi încheiat de organele competente;
- g. să suportăm penalități de 0,04% pentru fiecare zi de întârziere aplicabile la diferența de preț de 10.150.000 EURO (zecemilioaneunasutacincizecimiiEURO) în cazul în care termenul de 9 luni de plată a acestei sume este depășit;
- h. să autorizăm ipotecarea de către VÂNZĂTOARE a întregii suprafețe de teren situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Constanța, B-dul Mamaia nr.355A, jud. Constanța și a construcțiilor edificate pe acesta, atât la momentul actual, când terenul se află în stare de indiviziune, cât și ipotecarea lotului B și a lotului C și a construcțiilor edificate pe acestea după partajarea terenului potrivit convenției părților cuprinsă în prezentul contract. În acest scop, vom răspunde oricărei solicitări a VÂNZĂTOAREI legate de necesitatea întocmirii contractului de ipotecă. Prezentul contract conține mandatul acordat de noi lui SC BIO AGRI SRL în vederea ipotecării terenului situat pe teritoriul administrativ al Municipiului Constanța, B-dul Mamaia nr.355A, jud. Constanța și a tuturor construcțiilor edificate pe acesta.

CAP. 5 - RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ.

Art. 13 - Se sancționează cu plata de daune interese în cuantum fix de 2.000 Euro (douămiiEURO) pentru fiecare zi de întârziere, neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a următoarelor obligații:

- a. nerespectarea obligației asumate de CUMPĂRĂTORI potrivit art. 12 lit. b din prezentul contract. În acest caz, daunele sunt datorate începând cu expirarea termenul de 6 luni înlăuntrul căruia CUMPĂRĂTORII trebuie să îndeplinească



toate formalitățile impuse de perfectarea actului de partaj și vor curge până la semnarea actului de partaj ; -----

- b. nerespectarea obligației asumate de CUMPĂRĂTORI potrivit art. 12 lit. c din prezentul contract . În acest caz , daunele sunt datorate începând cu expirarea a șapte zile de la data notificării VÂNZĂTOAREI prin care solicită CUMPĂRĂTORILOR îndeplinirea unui demers ca cade în sarcina/stă în puterea acestora și de care depinde obținerea autorizației/autorizațiilor de construire și vor curge până la data îndeplinirii demersului solicitat ; -----
- c. nerespectarea obligației asumate de CUMPĂRĂTORI potrivit art. 12 lit. d din prezentul contract . În acest caz , daunele sunt datorate începând cu momentul convocării comisiei de recepție a lucrării și până la data la care VÂNZĂTOAREA va reuși obținerea titlului de proprietate în condițiile art. 12 lit. d) ; -----
- d. nerespectarea obligației asumate de CUMPĂRĂTORI potrivit art. 12 lit. f din prezentul contract . În acest caz , daunele sunt datorate începând momentul stabilit de VÂNZĂTOARE pentru întrunirea în vederea încheierii procesului – verbal de finalizare a lucrărilor și până la data la data plății diferenței de preț de 10.150.000 EURO (zecemilioaneunasutacincizecimiiEURO) . Totodată , neprezentarea CUMPĂRĂTORILOR în vederea încheierii procesului – verbal de finalizare a lucrărilor nu va împiedica încheierea acestuia , lipsa CUMPĂRĂTORILOR valorând asumarea/acceptarea fără obiecțiuni a acestui proces – verbal ; -----
- e. nerespectarea obligației asumate de CUMPĂRĂTORI potrivit art. 12 lit. h din prezentul contract . În acest caz , daunele sunt datorate începând cu momentul solicitării VÂNZĂTOAREI de a îndeplini un anumit demers legat de încheierea contractului de ipotecă și până la momentul îndeplinirii acestuia demers . Totodată , neprezentarea noastră în vederea îndeplinirii demersurilor legate de perfectarea contractului de ipotecă , constituie cauză exoneratoare de răspundere pentru VÂNZĂTOARE cât privește depășirea termenului de finalizare a lucrărilor . Se înscriu în categoria cauzelor ce exonerează VÂNZĂTOAREA de răspundere pentru depășirea termenului de finalizare a lucrărilor toate omisiunile subsemnaților/subscrisei CUMPĂRĂTORI de a răspunde oricărei solicitări a acesteia legate de aducerea la îndeplinire a obligațiilor asumate prin prezentul contract ; -----
- f. nerespectarea de către VÂNZĂTOARE a obligațiilor asumate potrivit art. 10 lit. e) din prezentul contract . În acest caz , daunele sunt datorate începând cu momentul convocării comisiei de recepție a lucrării și până la data la care CUMPĂRĂTORII vor reuși obținerea titlului de proprietate în condițiile art. 10 lit. e) ; -----
- g. nerespectarea de către VÂNZĂTOARE a obligației asumate potrivit art. 10 lit. h) din prezentul contract . În acest caz , VÂNZĂTOAREA va plăti daune în quantum fix de 2000 Euro ; -----
- h. nerespectarea de către VÂNZĂTOARE a obligației asumate potrivit art. 10 lit. i) din prezentul contract . În acest caz , daunele sunt datorate începând cu momentul solicitării în scris a CUMPĂRĂTORILOR , adresată



tan

[Redacted signatures and names]

VÂNZĂTOAREI de a îndeplini acest demers și până la data îndeplinirii acestei obligații ;

Art. 14 - Toate cazurile de neexecutare sau executare necorespunzătoare a obligațiilor asumate potrivit prezentului contract - cu excepția situației reglementate prin clauza cuprinsă în art. 15 următor - se sancționează cu rezoluțiunea de plin drept, fără intervenția instanței sau orice altă formalitate prealabilă a acestuia. În cazul rezoluțiunii, partea în culpă va suporta daune - interese în sumă fixă de 2.500.000 EURO (douămilioanecincisutemiiEURO). Suma este scadentă la data REZOLUȚIUNII contractului, sub sancțiunea penalităților de 0,04% aplicabilă la valoarea daunelor.

Suplimentar, în cazul rezoluțiunii contractului din culpa CUMPĂRĂTORILOR, VÂNZĂTOAREA va păstra proprietatea exclusivă a lotului A și dreptul de proprietate indiviză asupra cotei de 1/2 din lotul B pentru care va plăti CUMPĂRĂTORILOR prețul de 2.500.000 Euro (douămilioanecincisutemiiEURO). VÂNZĂTOAREA va păstra în această situație și dreptul de proprietate asupra construcțiilor edificate sau care vor fi edificate pe aceste suprafețe de teren pe cheltuiala sa exclusivă.

În aceeași situație a rezoluțiunii prezentului contract din culpa CUMPĂRĂTORILOR, aceștia vor plăti VÂNZĂTOAREI prețul a 1/2 din construcția edificată pe lotul B și prețul construcției edificate pe lotul C, devenind proprietari exclusivi al construcției edificate pe lotul C și proprietari coindivizari în cotă de 1/2 cu VÂNZĂTOAREA pe construcția edificată pe lotul B. Valoarea construcțiilor ce vor deveni proprietatea CUMPĂRĂTORILOR urmare a rezoluțiunii va fi stabilită de un expert neutru, agreat de ambele părți, expertul urmând a avea în vedere numai costul real de execuție, nu și cota de profit a VÂNZĂTOAREI.

Sumele datorate ca efect al rezoluțiunii devin exigibile după cum urmează :

- la momentul rezoluțiunii pentru sumele reprezentând daune și contravaloarea terenului, respectiv
- la momentul finalizării evaluării pentru suma reprezentând prețul a 1/2 din construcția edificată pe lotul B și al celei edificate pe lotul C.

De la momentul exigibilității, debitorul obligației de plată datorează creditorului penalități în quantum procentual de 0,04% pentru fiecare zi de întârziere până la plata integrală a sumei, penalități al căror total îl poate depăși pe cel al sumei la care acestea se calculează.

Art. 15 - În cazul imposibilității obținerii autorizației/autorizațiilor de construire pentru ansamblului rezidențial, care să permită edificarea acestuia în regimul de înălțime P+8E + 9 RETRAS (nivel tehnic), părțile convin reducerea proporțională a valorii suprafeței de teren dată în plată, cu consecința majorării proporționale a prețului restant de 10.150.000 EURO (zecemilioaneunasutacincizecimiiEURO). În aceeași situație va fi reevaluată în sensul reducerii proporționale și valoarea construcției ce face obiectul prezentului contract. În situația în care autorizația/autorizațiile vor permite edificarea unui ansamblu rezidențial cu regim de înălțime de cel mult P+5E VÂNZĂTOAREA este îndreptățită să denunțe unilateral, fără a putea fi obligată la plata de daune, prezentul contract. În acest din urmă caz, prezentul contract se va desființa de plin drept, părțile vor fi repuse în situația anterioară, iar VÂNZĂTOAREA este îndreptățită DOAR la recuperarea cheltuielilor efectuate cu



001



intocmirea proiectului (evaluate anticipat prin acordul părților la suma de 450.000 EURO (patrusutecincizecimiiEURO) . Suma este scadentă la data denunțării contractului de catre vanzatoare , unica indreptatita a opta in acest sens ,, sub sancțiunea penalităților de 0,04% aplicabilă la valoarea daunelor . Totalul penalităților îl poate depăși pe cel al sumei la care acestea se aplică .

Art. 16 – Orice litigiu rezultat din prezentul contract este de competența instanțelor de la locul situării terenului .

* Subsemnații GIURGIUCANU GEORGICĂ și GIURGIUCANU OANA, soți și subscrisa S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A. reprezentată prin administrator unic IONESCU VALENTIN-GHEORGHE declarăm că suntem de acord cu înscrierea în Cartea Funciară a cotei de ½ din dreptul de proprietate asupra terenului pe numele societății dobânditoare S.C.«BIO AGRI»S.R.L.-

• În temeiul Legii nr.7/1996 republicată, se vor îndeplini formalitățile legale privind înscrierea a cotei de ½ din dreptul de proprietate asupra terenului în Cartea Funciară deschisă la Biroul de Carte Funciară - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, pe numele societății dobânditoare S.C.«BIO AGRI»S.R.L.-

CAP.5. DISPOZITII FINALE

• În temeiul Legii nr.7/1996 republicată, Biroul Notarilor Publici Asociați Calmuschi Paraschiva și Anastase Eugen-George, din Constanța, va efectua din oficiu toate demersurile necesare în vederea înscrierii în Cartea Funciară a dreptului real imobiliar transmis prin prezentul act juridic.

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

* Noi părțile contractante declarăm că am citit conținutul contractului și suntem întru-totul de acord așa cum acesta a fost redactat.

Fac parte integrantă din prezentul contract următoarele anexe :

- 1) Proiect format din:
 - deplian;
 - elaborat 01 : date Tehnice – scara 1:200;
 - elaborat 01/B : Teren – scara 1:200;
 - elaborat 02 : Planimetria Generală – scara 1:500;
 - elaborat 03: Plansa Clădire – scara 1:100;
 - elaborat 04/A : Fatada Clădire – scara 1:75;
 - elaborat 04/B : Fatada Clădire – scara 1:75;
 - elaborat 05 : Sectiune Clădire – scara 1:100;
 - elaborat 06 : Plan Parcare – scara 1:100;
 - elaborat 07 : Fatada Sectiune-Parcare – scara 1:100;
 - elaborat 10 : Detalii Constructivi – scara 1:10;



Handwritten signatures and several blacked-out redaction boxes covering names and possibly dates or stamps at the bottom of the document.

- 2) enumerarea categoriilor de lucrări și finisaje ;-----
3) Certificat de urbanism nr. 3002/25.07.2007 eliberat de Primăria Municipiului
Constanța.------



Redactat de avocat OVANESIAN FELICIA și autentificat în 8(opt) exemplare
originale, la Biroul Notarilor Publici Asociați CALMUSCHI PARASCHIVA și
ANASTASE EUGEN-GEORGE, din care s-au eliberat șase exemplare părților, un
exemplar pentru publicitatea imobiliară și un exemplar pentru arhiva notarială.-----

PĂRȚI,

S.C.«BIO AGRI»S.R.L.,
reprezentată prin
administrator

ROMEO GIOVANNI



AVOCAT
OVANESIAN FELICIA



GIURGIUCANU GEORGICĂ



GIURGIUCANU OANA



S.C.«HABITAT ȘI AMBIENT»S.A
prin administrator unic
IONESCU VALENTIN-GHEORGHE



04

ROMÂNIA
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
CALMUSCHI PARASCHIVA și ANASTASE EUGEN-GEORGE
SEDIUL: Constanța, b-dul Tomis nr. 267, bl. T4, sc.A, parter, ap. 1
Operator de date cu caracter personal 1533

Nr. de înregistrare 9414
ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 3196
Anul 2007, luna Iulie, ziua 31

21 În fața mea, ANASTASE EUGEN-GEORGE, notar public, la ora de
..... la sediul biroului s-au prezentat:

1. ROMEO GIOVANNI, cetățean italian cunoscător al limbii române, cu domiciliul în ITALIA, născut la data de în Trecastagni, identificat prin Pașaport nr. /Aut.Italia, în calitate de administrator al SC BIO AGRI SRL,

2. GIURGIUCANU GEORGICĂ și GIURGIUCANU OANA, cetățeni români, domiciliați în Constanța,, județ Constanța, fiul lui Georgică și Elena, născut în Bacău la data de, identificat prin CI seria ■ nr. /SPCLEP Constanța, CNP, respectiv fiica lui Ion și Niculina, născută în Constanța la data de identificată prin CI seria ■ nr. /SPCLEP Constanța, CNP

3. OVANESIAN FELICIA, cetățean român, domiciliată în Constanța, Str., județ Constanța, identificată prin CI seria ■ nr. /Pol.Constanța, CNP

22⁴⁵ În fața mea, ANASTASE EUGEN-GEORGE, notar public, la ora de
..... la sediul biroului s-a prezentat:

3. IONESCU VALENTIN-GHEORGHE, cetățean român, domiciliat în Mun. București, Str., județ București, fiul lui Constantin și Alexandrina, născut în comuna Corbeni, județ Argeș la data de, identificat prin CI seria ■ nr. /Pol.Secția 4, CNP, în calitate de administrator al SC "HABITAT și AMBIENT" SA, cu sediul în București, P-ța Presei Libere nr. 1, CORP B3, et. 1, camera 47B, înregistrată la ORC București sub nr. J40/7590/19.12.2003, având CUI 16016135, atribut fiscal RO,

care după citirea actului, au declarat că l-au înțeles, sunt de acord cu acesta și exprimă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele, cererea precum și anexele actului.

În temeiul art. 8 lit.b din Legea 36/1995,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a taxat cu 41.588,00 lei impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal achitat de Giurgiucau Georgică din care:

- 16.635,00 lei cota de 40% venit la bugetul de stat conf. BF /31.07. 2007
- 20.794,00 lei cota de 50% venit la bugetul Consiliului Local Constanța BF / 31.07. 2007

fam

- 4.159,00 lei cota de 10% venit la bugetul ANCPI conf. BF /31.07.2007
S-a perceput onorariul în sumă totală de **205.518,00 lei din care: suma de 124.231,00 lei s-a achitat de Giurgiucau Georgică conf. BF / 31.07. 2007**, iar suma de 81.287,00 lei se va achita de SC "HABITAT și AMBIENT" SA prin virament bancar

S-a achitat tariful în sumă de **19.794,00 lei conform BF nr. /31.07.2007** pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul 10.4

**NOTAR PUBLIC
ANASTASE EUGEN-GEORGE**

Listat NB

