

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

CAPITOLUL I . PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Între **SOCIETATEA COMERCIALĂ "NEPTUN-OLIMP" S.A.**, cu sediul în Mangalia-Neptun, str. Plopilor nr.1, județul Constanța, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J/13/517/1991, având Cod Fiscal R2423562, cont nr. 2511000014501135 deschis la Banca Transilvania - Sucursala Constanța, telefon/ fax nr. 041.701.000, reprezentată legal prin Director General **FILIP DUMITRU**, domiciliat în Mangalia-Neptun, str. Plopilor, bl. B3, sc.C, apt.31, județul Constanța, denumită în cele ce urmează **VÂNZĂTOR**;

și

S.C. "VERRY SPRING TIME IMPEX" S.R.L., cu sediul în București, str. Spiaiul Independentei, bl.101, et.P, sector 5, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J/40/9026/1994, având Cod Fiscal R 5636107, având ca asociați pe AHMED MRAD și MORAD HASSAN HAYDAR, reprezentată la încheierea prezentului contract prin mandatar dl. **RUSU MARIAN - CONSTANTIN**, domiciliat în București, Calea 13 Septembrie nr.104, bl.48, sc.1, apt.7, sector 5, lucrând în baza procurii autentificate sub nr.1673 din 17.09.2001 la B.N.P. Ciuhan Aurora Brăila, cu sediul în București, denumită în cele ce urmează **CUMPĂRĂTOR**;

În baza :

- Hotărârii Adunării Generale a Acționarilor S.C. "NEPTUN-OLIMP" S.A. nr.11074 din data de 25.07.2001, a C.U.G. nr. 52/2001 și a H.C. nr. 441/2001, privind accelerarea și finalizarea procesului de privatizare a societăților comerciale din turism, precum și în baza Procesului Verbal de negociere directă nr. 11631 din data de 13.08.2001,

a intervenit următorul contract de vânzare cumpărare:

CAPITOLUL II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Vânzătorul se obligă să transmită cumpărătorului dreptul de proprietate asupra imobilului denumit **RESTAURANT PRAHOVA**, situat în Mangalia, Stațiunea Neptun, compus din teren în suprafață totală de 5.126,87mp pe care sunt amplasate următoarele construcții:

- RESTAURANT PRAHOVA**, în suprafață construită de de 2.935 mp, notat cu C1 în fișa și schița bunului imobil;
- PUNCT TERMIC**, în suprafață construită de de 227,85 mp, notat cu C2 în fișa și schița bunului imobil;

Imobilul care se înstrăinează are **numar cadastral 46**, cu următoarele vecinătăți:



14

- de la punctul 67 trecand prin punctul 13 până la punctul 14, pe latura de nord - domeniu public ;
- de la punctul 14 trecand prin punctul 15 până la punctul 16, pe latura de est - domeniu public;
- de la punctul 16 până la punctul 17, pe latura de sud - S.C. "NEPTUN-OLIMP" S.A.;
- de la punctul 17 până la punctul 18, pe latura de vest - S.C. "NEPTUN-OLIMP" S.A.;
- de la punctul 18 până la punctul 19, pe latura de sud - S.C. "NEPTUN-OLIMP" S.A.;
- de la punctul 19 prin punctul 60 până la punctul 61, pe latura de vest - S.C. "NEPTUN-OLIMP" S.A.;
- de la punctul 61 până la punctul 62, pe latura de nord - S.C. "NEPTUN-OLIMP" S.A.;
- de la punctul 62 trecand prin punctele 63, 64, 65, și 66, până la punctul 67, pe latura de vest - S.C. "NEPTUN-OLIMP" S.A.;

Predarea - primirea imobilului care face obiectul prezentului contract se va face în baza unui Proces Verbal de predare-primire care se va anexa la prezentul contract de vânzare cumpărare.-----

Cumpărătorul se obligă să plătească vânzătorului, respectiv S.C. "NEPTUN-OLIMP" S.A., prețul imobilului descris în prezentul contract.-----


Noi, părțile recunoaștem că acestea sunt suprafețele reale și vecinătățile imobilului care se înstrăinează, așa cum sunt menționate în prezentul contract de vânzare-cumpărare, precum și în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil și fișa și schița bunului imobil, întocmite de S.C. "PROLIF" - CONSTANȚA, verificate de Ing. FOLFĂ IOAN având certificatul de autorizare nr.1662, seria B, eliberat de O.N.C.G.C. și suntem întrutotul de acord cu ele.---

Imobilul care se înstrăinează a intrat în proprietatea vânzătorului astfel:-
 - terenul în baza Certificatului de Atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M08 nr.0727, emis la data de 03.08.1999 de Agenția Națională pentru Turism, întabulat în Cartea Funciară nr.24/N a localității Mangalia-Neptun, așa cum rezultă din încheierea nr.79 din 10.08.1999, eliberată de Judecătoria Mangalia-Biroul de Carte Funciară, în baza careia s-a întabulat întregul teren, proprietatea S.C. "NEPTUN-OLIMP" S.A, în suprafață de 779.073,44mp, iar activul este proprietatea societății fiind preluat odată cu restul mijloacelor fixe și circulante de la fosta Regie Autonomă de Turism și Prestații DACOREX & CO, în baza H.G. nr.1226/1990.-----

Cumpărătorul prin reprezentantul său legal declară că are cunoștință de regimul juridic al bunului imobil și că acesta a intrat în proprietatea vânzătorului, așa cum s-a menționat mai sus și consimte să-l dobândească astfel.-----

CAPITOLUL III TRANSMITEREA PROPRIETĂȚII

Art.2. Proprietatea se transmite, de drept, cumpărătorului în momentul achitării avansului conform art.4 din prezentul contract de vânzare cumpărare.-----


16

Art.3. Plata integrală este garantată prin instituirea de către S.C. "NEPTUN- OLIMP" S.A., a privilegiului vânzătorului prevăzut de art.1337, pct.1 Cod Civil, coroborat cu privilegiul general prevăzut de art.1727 Cod Civil, completate cu prevederile legale privind privilegiile și executarea creanțelor, în favoarea S.C. "NEPTUN - OLIMP" S.A.

Privilegiul se va intabula în Cartea Funciară a Judecătoriei Mangalia- Biroul de Carte Funciară, operațiune ce se va realiza odată cu înscrierea transiterii dreptului de proprietate al cumpărătorului.

CAPITOLUL IV PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.4. Prețul vânzării imobilului descris în prezentul contract este de 12.650.000.000 (doisprezecemiliardeșasesutecincizecimilioane) lei, calculat fără T.V.A., din care prețul terenului este de 1.828.880.000 (unmiliardoptsutedouăzecișioptmilioaneopt suteoptzecimii) lei.

Din prețul de vânzare în suma de 12.650.000.000 (doisprezecemiliardeșasesutecincizecimilioane) lei, calculat fără T.V.A., se deduce contravaloarea investițiilor realizate de către S.C. "VERRY SPRING TIME IMPEX" S.R.L., în perioada derulării contractului de asociere, în suma totală de 7.653.724.400 (șaptemiliardeșasesutecincizecișitreimilioaneșaptesutedouăzecișipatru sute) lei, diferența de 4.996.275.600 (patrumiliardenouășutenouăzecișisase milioane două sute șaptezecișicincimiișasesute) lei, calculată fără T.V.A., urmează a fi achitată conform art.5 din prezentul contract.

Art. 5. Modalități de plată.

Părțile au convenit ca plata să se efectueze prin;

- virament cu ordin de plată;
- filă C.E.C.;

Plata sumei de 1.265.000.000 (unmiliarddouă suteșaisăzecișicincimilioane) lei, reprezentând avans, se va face în termen de maxim 10 (zece) zile de la data semnării prezentului contract de vânzare cumpărare.

Diferența de 3.731.275.600 (treimiliardeșaptesutetreizecișiumilioane două sute șaptezecișicincimiișasesute) lei, sumă obținută prin scăderea avansului din suma rămasă de achitat după deducerea investiției, se va achita pe o perioadă de 4 (patru) ani, în 4 (patru) rate egale și vor fi plătite cel mai târziu în ziua de 15 august a fiecărui an, cu începere din 15 august 2002. Valoarea anuală a ratei este de 932.818.900 (nouă sutetreizecișidouămilioaneopt sute optsprezece mii nouă sute) lei la care se adaugă o dobândă care să acopere rata inflației +2%.

Toate sumele menționate în alineatele precedente sunt fără T.V.A.

Quantumul dobânzii datorate va fi comunicat de vânzător cumpărătorului cu 15 (cincisprezece) zile înainte de data scadenței fiecărei rate.

Plata avansului și a ratelor contractuale se efectuează în contul S.C. "NEPTUN-OLIMP" S.A. numărul 2155000014501135 deschis la Banca Transilvania - Sucursala Constanța.

Cumpărătorul este de acord să suporte spezele și comisioanele bancare aferente încasării de către vânzător a prețului convenit.

Art.6. Cumpărătorul se obligă să efectueze în societate din surse proprii sau surse atrase pe numele sau pe o perioadă de 3 (trei) ani, începând cu data


15

semnării contractului o investiție în valoare totală de 3.795.000.000 (treimiliardeșaptesutenouăzecișicincimilioane) lei, conform pct.3 din Normele metodologice din H.G. 441/2001.-----

CAPITOLUL V GARANȚII

Art.7. Clauzele contractuale privind investițiile angajate de cumpărător sunt considerate îndeplinite astfel:-----

- avizarea de către Ministerul Turismului în termen de maximum un an de la semnarea contractului a documentației (proiectelor) privind modernizarea structurilor de alimentație publică existente în patrimoniul societății:--

- realizarea până la sfârșitul celui de-al doilea an a cel puțin 50% din volumul de investiții angajat, dacă aceștia prezintă Ministerului Turismului în termenele prevăzute în contract documente privind înregistrarea în contabilitatea societății a investițiilor, vizate de comisia de cenzori;-----

- realizarea până la sfârșitul celui de-al treilea an a întregului volum de investiții angajat, dacă aceștia prezintă Ministerului Turismului în termenele prevăzute în contract, documente privind înregistrarea în contabilitatea societății a investițiilor, vizate de comisia de cenzori;-----

- pe parcursul derulării programului de investiții cumpărătorul este obligat să permită accesul personalului desemnat de Ministerul Turismului pentru verificarea încadrării în termene, a programului fizic de investiții;-----

Art.8. În temeiul articolului 1337 Cod civil, vânzătorul răspunde față de cumpărător de orice evicțiune totală sau parțială și pentru viciile ascunse.-----

Vânzătorul declară că imobilul se află în circuitul civil, este liber de sarcini, astfel cum rezultă din extrasul de C.F nr. 563 din 12.12.2001 eliberat de Judecătoria Mangalia, precum și din certificatul de sarcini nr. 1132 din data de 12.12.2001, eliberat de aceeași judecătorie. Imobilul nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, rămânând continuu în proprietatea noastră, iar noi, vânzătorii garantăm pe cumpărător de orice evicțiune totală sau parțială, conform art.1337 Cod Civil. Noi părțile declarăm că dispensăm Judecătoria Constanța și biroul notarial de cercetarea sarcinilor imobiliare și ni s-a explicat ce înseamnă aceasta.-----

Art.9. În vederea garantării achitării ratelor în suma totală de 3.731.275.600 (treimiliardeșaptesutetreizecișinumilioanedouășuteșaptezecișicincimiișasesute) și a dobânzilor, precum și a realizării investițiilor angajate de către cumpărător în suma totală de 3.795.000.000 (treimiliardeșaptesutenouăzecișicincimilioane) lei, asupra imobilului vândut se constituie ipotecă în favoarea vânzătorului, odata cu transmiterea dreptului de proprietate în condițiile art.2, coroborat cu art.4 din prezentul contract.-----

Eu, cumpărătorul, sunt de acord cu înscrierea ipotecii în favoarea vânzătorului, asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract, în condițiile art.1770 și următoarele Cod civil.-----

Ipoteca urmează a fi radiată odată cu plata integrală a prețului și a dobânzilor, precum și a realizării investițiilor angajate de către cumpărător, așa cum sunt menționate în cuprinsul prezentului contract de vânzare cumpărare.-----



CAPITOLUL VI RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.10. Pentru neexecutarea în totalitate sau în parte ori pentru executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea aflată în culpă datorează penalități de întârziere în cotă procentuală de 0,3% pe fiecare zi de întârziere.-----

Art.11. Dacă o situație de forță majoră împiedică sau întârzie total/partial executarea contractului de vânzare cumpărare, partea afectată de cazul de forță majoră va fi exonerată de răspunderea privind îndeplinirea obligațiilor sale, pentru perioada în care această îndeplinire este împiedicată sau întârziată de cazul de forță majoră, conform art.1.082 și 1.083 Cod Civil.--

Art.12. Prevederile articolului precedent nu se aplică în cazul în care partea care invocă forța majoră este în întârziere.-----

Art.13. Prin forță majoră se înțelege un eveniment neprevăzut și de neînălăturat, independent de voința părților care întârzie sau împiedica total/partial îndeplinirea obligațiilor contractuale, cum ar fi: calamitate naturală, incendiu, stare de război.-----

Greva nu va fi considerată caz de forță majoră.-----

Partea care invocă forța majoră este obligată să comunice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră existența acestuia, prin notificare scrisă însoțită de acte doveditoare, confirmate de Camera de Comerț și Industrie a României.-----

Dacă notificarea nu s-a transmis în condițiile stabilite, partea aflată în culpă este responsabilă de prejudiciile provocate celeilalte părți, întrucât nu a făcut dovada existenței cazului de forță majoră.-----

Art.14. Pentru întârziere la plata prețului, peste termenele stipulate în contract pe fiecare rată în parte sau ulterior, conform modificării contractului prin act adițional, cumpărătorul datorează vânzătorului penalități de întârziere în cotă procentuală de 0,3% pe fiecare zi de întârziere.-----

Art.15. Prezentul contract de vânzare-cumpărare se considera rezolvit de drept, fara punere in intarziere si fara nici o alta formalitate (pact comisoriu de ultim grad), in oricare din urmatoarele cazuri:-----

a). neachitarea avansului de catre cumparator in termenul stabilit in contract;-----

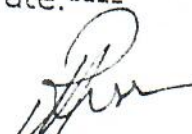
b). neachitarea unei rate si a dobanzilor aferente in termen de 10 de zile, calculat de la data la care aceasta era scadenta (in aceasta perioada curgând penalitatile de intarziere);-----

c). intarzierea cu peste 10 de zile fata de termenele stabilite in programul de investitii, asa cum sunt mentionate in prezentul contract.-----

CAPITOLUL VII MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art.16. Modificarea clauzelor contractului de vânzare cumpărare se face de comun acord prin act adițional.-----

Cumparatorul poate achita in avans contravaloarea ratelor convenite cu o notificare prealabilă a vânzătorului pentru recalcularea dobanzii datorate.-----


15

**CAPITOLUL VIII
DISPOZIȚII FINALE**

Art.17. Clauzele prezentului contract se completează de drept cu dispozițiile Codului civil și ale Codului comercial.-----

Art.18. Litigiile apărute în legătură cu formarea, validitatea, interpretarea sau executarea obligațiilor contractuale se soluționează pe cale amiabilă sau în caz contrar de către instanțele de judecată prevăzute de lege.-

Art.19. Din momentul semnării prezentului contract de vânzare cumpărare își încetează efectele contractul de asociere nr.1444 din 31.03.1995.-----

Art.20. Plata datoriilor, impozitelor și taxelor de orice natură aferente bunului vândut, este în sarcina vânzătorului, până la data autentificării prezentului contract, iar de la această dată cade în sarcina cumpărătorului.----

Taxe și onorariile ocazionate de perfectarea prezentului contract sunt suportate de către cumpărător.-----

Art.21. Cumpărătorul se obliga pe cheltuielile sale, să obțină noul număr cadastral și în baza art.45 alin.3 din Legea 36/1995, să îndeplinească formalitățile de publicitate imobiliară în sensul întabulării în Cartea Funciară a dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra imobilului descris în cuprinsul prezentului act, a privilegiului vânzătorului pentru plata restului de preț, precum și a dreptului de ipotecă în vafaoarea S.C." Neptun-Olimp" S.A.-----

Art.22. Prezentul contract a fost redactat de Oficiul juridic al S.C. "NEPTUN-OLIMP" S.A. și autentificat în 7 (sapte) exemplare originale la Biroul Notarului Public DANIELA DAVID, cu sediul în Mangalia, Sos. Constantei, bl.E, ap.1, județul Constanța.-----

VANZATOR,

S. C. "NEPTUN-OLIMP" S.A.,
prin Director General

FILIP DUMITRU



Oficiul Juridic
ANGHEL NICOLAE

A handwritten signature in black ink.

CUMPARATOR,

S.C. "VERRY SPRING TIME IMPEX" S.R.L.,
prin mandatar

RUSU MARIAN - CONSTANTIN



ROMANIA

BIROUL NOTARULUI PUBLIC DANIELA DAVID

SOS. CONSTANTEI, BL.E, AP.1, MANGALIA, JUDEȚUL CONSTANȚA

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 219

Anul 2001 luna decembrie ziua 13

Eu, DANIELA DAVID, notar public, m-am delasat la sediul comerciale NEPTUN-OLIMP S.A., unde am gasit si identificat pe:

1. **FILIP DUMITRU**, cetatean roman, domiciliat în Mangalia-N Plopilor, bl. B3, sc.C, apt.31, județul Constanța, identificat prin K.T. nr.006936 eliberată de Poliția Mangalia la data de 1
Director General al S.C."NEPTUN-OLIMP" S.A.;
2. **ANGHEL NICOLAE**, domiciliat în Constanța, str. Cișmelei nr. apt.20, județul Constanța, identificat cu B.I. seria B.N. eliberat de Poliția Constanța la data 29.05.1990, în calitate de **consilier juridic al S.C. "NEPTUN-OLIMP" S.A.;**
3. **RUSU MARIAN - CONSTANTIN**, domiciliat în București, Septembrie nr.104, bl.48, sc.1, apt.7, sector 5, identificat prin G.R. nr.958162 eliberat de Politia București - Secția 17 la data 25.05.1995, în calitate de mandatar al S.C. "**VERRY SPRAY IMPEX**" S.R.L.;

care, dupa citirea actului, au consimtit la autentificarea prezentului si au semnat toate exemplarele precum si cele ~~2~~ anexe.

In temeiul art.8 lit.b din Legea nr.36/1995 SE AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a taxat cu 68.020.000 lei cu chitanța nr. 596.263 din 13.12.2001;

S-a perceput onorariul de 28.130.000 lei cu chitanța nr. 272577 din 13.12.2001, redus 30%, act redactat de părți;

Timbru judiciar de 50.000 lei, care a fost aplicat pe unul din cele șapte exemplare.



CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

CAPITOLUL I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între:

SOCIETATEA COMERCIALĂ "NEPTUN-OLIMP" S.A., cu sediul în Mangalia-Neptun, str. Ploilor nr.1, județul Constanța, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J/13/517/1991, având Cod Fiscal R2423562, cont nr. 2511000014501135 deschis la Banca Transilvania - Sucursala Constanța, telefon/fax nr.041.701.000, reprezentată legal prin Director General **FILIP DUMITRU**, domiciliat în Mangalia-Neptun, str. Ploilor, , bl. B3, sc.C, apt.31, județul Constanța, denumită în cele ce urmează **VÂNZĂTOR**;

și

SOCIETATEA COMERCIALA " VERRY SPRING TIME IMPEX" S.R.L., cu sediul în Bucuresti, str. Splaiul Independentei, bl.101, et.P, Sector 5, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J/40/9026/1994, având Cod Fiscal R 5636107, avand ca asociati pe **AHMED MRAD** si **MORAD HASSAN HAYDAR**, reprezentata la incheierea prezentului contract prin mandatar dl. **RUSU MARIAN-CONSTANTIN**, domiciliat in Bucuresti, Calea 13 Septembrie nr.104, bl.48, sc.1, apt.7, Sector 5, lucrând in baza procurii autentificate sub nr. 1673 din 17.09.2001, la B.N.P Ciuhan Aurora Braila, din Bucuresti, denumită în cele ce urmează **CUMPĂRĂTOR**;

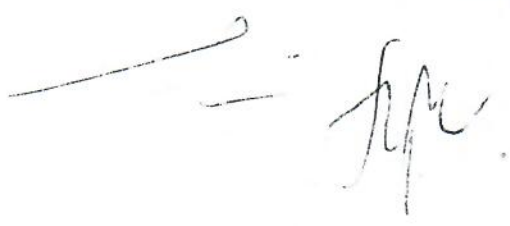
În baza :

- Hotărârii Adunării Generale a Acționarilor S.C. "NEPTUN-OLIMP" S.A. nr.11074 din data de 25.07.2001, a O.U.G. nr. 52/2001 și a H.G. nr. 441/2001, privind accelerarea și finalizarea procesului de privatizare a societăților comerciale din turism, precum și în baza Procesului-Verbal de Negociere Directă nr.13109 din data de 21.09.2001,-----
a intervenit următorul contract de vânzare cumpărare:

CAPITOLUL II

OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Vânzătorul se obligă să transmită cumpărătorului dreptul de proprietate asupra activului denumit **RESTAURANT BANAT**, compus în teren în suprafața totală de **3.671,60mp**, din care suprafața construită de 1.709mp, reprezentând **RESTAURANT BANAT**, situat în Mangalia, Stațiunea Olimp, județul Constanța, având următoarele delimitări:-----
- de la pct. 103 la pct.104 pe latura de nord – domeniu public;--
- de la pct. 104, trecând prin pct. 105 și 106 la pct.107, pe latura de est - S.C. "NEPTUN-OLIMP" S.A;-----



... la pct. 109, trecand prin pct. 110 la pct.103, pe latura de
vest - S.C. "NEPTUN-OLIMP" S.A., lotul nr.1, in propunerea de
instrainare, care face parte integranta din prezentul contract
de vanzare-cumparare.

Activul RESTAURANT BANAT, face parte din COMPLEX BANAT, avand o
suprafata totala de 12.302,90mp.din acte (12.302,97mp din masuratori), cu
nr. cadastral 13 si a fost intabulat in C.F. nr. 24/N a localitatii Mangalia-
Statiunea Neptun-Olimp, asa cum rezulta din Incheierea nr. 619 din
07.04.2000, a Judecatoriei Mangalia-Biroul de Carte Funciara.

Predarea - primirea activului care face obiectul prezentului contract, se
va face in baza unui Proces-Verbal de predare-primire care se va anexa la
prezentul contract de vanzare cumparare.

Cumparatorul se obliga sa plateasca vanzatorului, respectiv S.C.
"NEPTUN-OLIMP" S.A., pretul imobilului descris in prezentul contract.

Noi partile, recunoastem ca acestea sunt suprafetele reale si vecinatatile
imobilului care se instrăineaza, asa cum sunt mentionate in prezentul contract
de vanzare cumparare, precum si in planul relevu imobil si propunerea de
instrainare, intocmite de S.C. "PROLIF"- CONSTANȚA, verificat de Ing. FOLFĂ
COAN, avand Certificatul de Autorizare nr.1662, seria B, eliberat de O.N.C.G.C.
si suntem intrutotul de acord cu ele.

Imobilul care se instrăineaza a intrat in proprietatea vanzatorului
astfel:

- terenul in baza Certificatului de Atestare a dreptului de proprietate
asupra terenurilor seria M08 nr.0727, emis la data de 03.08.1999 de Agentia
Nationala pentru Turism, iar activul este proprietatea societății fiind preluat
odata cu restul mijloacelor fixe si circulante de la fosta Regie Autonomă de
Turism si Prestatii DACOREX & CO, in baza H.G. nr.1226/1990. Complexul
Banat, a fost intabulat in C.F nr. 24/N a localitatii Mangalia-Statiunea Neptun-
Olimp, asa cum rezulta din Incheierea nr. 619 din 07.04.2000 a Judecatoriei
Mangalia-Biroul de Carte Funciara.

Cumparatorul, prin reprezentantul sau legal, declara ca are cunostinta de
regimul juridic al bunului imobil si ca acesta a intrat in proprietatea
vanzatorului asa cum s-a mentionat mai sus si consimte sa-l dobândeasca
astfel.

CAPITOLUL III TRANSMITEREA PROPRIETĂȚII

Art.2. Proprietatea se transmite, de drept, cumparatorului in momentul
chitării avansului conform art.4 din prezentul contract de vanzare
cumparare.

Art.3. Plata integrala este garantata prin instituirea de catre S.C.
"NEPTUN - OLIMP" S.A., a privilegiului vanzatorului, prevazut de
art.1337, pct.1 Cod Civil, coroborat cu privilegiul general prevazut
de art. 1727 Cod Civil, completate cu prevederile legale privind
privilegiile si executarea creanțelor, in favoarea S.C. "NEPTUN -
OLIMP" S.A.


8

Privilegiu se va intabula în Cartea Funciară a Judecătorei Mangalia - Biroul de Carte Funciară, operațiune ce se va realiza odată cu înscrierea transiterii dreptului de proprietate al cumpărătorului.--

CAPITOLUL IV PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.4. Prețul vânzării bunului imobil descris în prezentul contract este de 7.400.000.000 (saptemiliardepatrusutemilioane) lei, calculat fără T.V.A., din care prețul terenului este de 1.063.462.000 un miliard saizeci trei milioane patru sute saizeci două mii) lei.-----

Din prețul de vânzare în sumă de 7.400.000.000 (saptemiliardepatrusutemilioane) lei, calculat fără T.V.A., se deduce contravaloarea investițiilor realizate de către S.C. " VERRY SPRING TIME MPEX " S.R.L., în perioada derularii contractului de asociere, în sumă totală de 3.893.838.100 (treimiliarde opt sute nouăzeci trei milioane opt sute treizeci opt mii una sută) lei, diferența de 3.506.161.900 (treimiliarde cincisutեսասեմիլիոնե միսուտասալիզեցիսումի նուասուտե) lei, calculată fără T.V.A., urmează a fi achitată conform art.5 din prezentul contract.

Art. 5. Modalități de plată.-----

Părțile au convenit ca plata să se efectueze prin;-----

a) virament cu ordin de plată;-----

b) filă C.E.C.;-----

Plata sumei de 740.000.000 (saptesutepatruzecimilioane) lei, prezentand avans, se va face în termen de maxim 10 (zece) zile de la data semnării prezentului contract de vânzare cumpărare.

Diferența de 2.766.161.900 (douamiliarde șaptesutesaizecisisasemilioanasutasaizecisiunumiinouasute) lei, sumă obținută prin scăderea avansului și suma rămasă de achitat după deducerea investiției, se va achita pe o perioadă de 4 (patru) ani, în 4 (patru) rate egale și vor fi plătite cel mai târziu ziua de 15 (cincisprezece) august a fiecărui an, cu începere din (cincisprezece) august 2002. Valoarea anuală a ratei este de 691.540.475 (șesute nouăzeci și un milion cincisutepatruzecimii patru sute șaptezecisicinci) lei, la care se adaugă o dobândă care să acopere rata inflației +2%.

Toate sumele menționate în alineatele precedente sunt fara T.V.A.-----

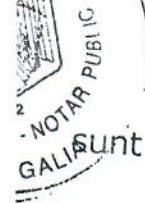
Cuantumul dobânzii datorate va fi comunicat de vânzător cumpărătorului în termen de 15 (cincisprezece) zile înainte de data scadenței fiecărei rate.

Plata avansului și a ratelor contractuale se efectuează în contul S.C. "PTUN-OLIMP" S.A. numărul 2155000014501135 deschis la Banca "Silvania" Sucursala Constanța.

Cumpărătorul este de acord să suporte spezele și comisioanele bancare aferente încasării de către vânzător a prețului convenit.

Art.6. Cumpărătorul se obligă să efectueze în societate din surse proprii surse atrase pe numele sau pe o perioadă de 3 (trei) ani, începând cu data semnării contractului o investiție în valoare totală de 2.220.000.000 (douamiliardedouasutedouazecimilioane) lei, conform pct.3 din Normele metodologice din H.G. 441/2001.





**CAPITOLUL V
GARANȚII**

Art.7. Clauzele contractuale privind investițiile angajate de cumpărător sunt considerate îndeplinite astfel:-----

- avizarea de către Ministerul Turismului în termen de maximum un an, de la semnarea contractului a documentației (proiectelor) privind modernizarea structurilor de cazare și alimentație publică existente în patrimoniul societății;-
- realizarea până la sfârșitul celui de-al doilea an a cel puțin 50% din volumul de investiții angajat, dacă aceștia prezintă Ministerului Turismului în termenele prevăzute în contract documente privind înregistrarea în contabilitatea societății a investițiilor, vizate de comisia de cenzori;-----
- realizarea până la sfârșitul celui de-al treilea an a întregului volum de investiții angajat, dacă aceștia, prezintă Ministerului Turismului în termenele prevăzute în contract, documente privind înregistrarea în contabilitatea societății a investițiilor, vizate de comisia de cenzori;-----
- pe parcursul derulării programului de investiții, cumpărătorul este obligat să permită accesul personalului desemnat de Ministerul Turismului pentru verificarea încadrării în termene a programului fizic de investiții;-----

Art.8. În temeiul articolului 1337 Cod civil, vânzătorul răspunde față de cumpărător de orice evicțiune totală sau parțială și pentru viciile ascunse.-----

Vânzătorul declară că imobilul se află în circuitul civil, este liber de sarcini, astfel cum rezultă din extrasul de C.F. nr.568 din 13.12.2001 eliberat de Judecătoria Mangalia-Biroul de Carte Funciara. Imobilul nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, rămânând continuu în proprietatea noastră, iar noi, vânzătorii garantăm pe cumpărător de orice evicțiune totală sau parțială, conform art.1337 Cod Civil. Noi părțile declarăm că dispensăm Judecătoria Constanța și biroul notarial de cercetarea sarcinilor imobiliare și ni s-a explicat ce înseamnă aceasta.-----

Art.9. În vederea garantării achitării ratelor în sumă totală de 2.766.191.900(douamiliarde saptesutesaizecisisasemilioane unasutanouazecisiunu mii nouasute) lei și a dobânzilor, precum și a realizării investițiilor angajate de catre cumparator în suma totală de 2.220.000.000 (douamiliardedouasutedouazecimilioane) lei, asupra mobilului vândut, se constituie ipotecă în favoarea vânzătorului, odata cu transmiterea dreptului de proprietate în condițiile art.2, coroborat cu art.4 din prezentul contract.-----

Eu, cumparatorul, sunt de acord cu inscrierea ipotecii în favoarea vânzătorului, asupra imobilului - așa cum este descris la art.1, pct.a în prezentul contract - în condițiile art.1770 și următoarele Cod civil.-

Ipoteca urmează a fi radiată odată cu plata integrală a prețului și dobanzilor, precum și a realizării investițiilor angajate de către cumpărător, așa cum sunt menționate în cuprinsul prezentului contract de vânzare cumpărare.-----

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CAPITOLUL VI
RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.10. Pentru neexecutarea în totalitate sau în parte, ori pentru executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea aflată în culpă datorează penalități de întârziere în cotă procentuală de 0,3% pe fiecare zi de întârziere.

Art.11. Dacă o situație de forță majoră împiedică sau întârzie total/partial executarea contractului de vânzare cumpărare, partea afectată de cazul de forță majoră va fi exonerată de răspunderea privind îndeplinirea obligațiilor sale, pentru perioada în care această îndeplinire este împiedicată sau întârziată de cazul de forță majoră, conform art.1.082 și 1.083 Cod Civil.--

Art.12. Prevederile articolului precedent nu se aplică în cazul în care partea care invocă forța majoră este în întârziere.

Art.13. Prin forță majoră se înțelege un eveniment neprevăzut și de neînălăturat, independent de voința părților care întârzie sau împiedică total/partial îndeplinirea obligațiilor contractuale, cum ar fi: calamitate naturală, incendiu, stare de război.

Greva nu va fi considerată caz de forță majoră.
Partea care invocă forța majoră, este obligată să comunice celeilalte părți, în termen de 5(cinci) zile de la apariția cazului de forță majoră existența acestuia, prin notificare scrisă însoțită de acte doveditoare, confirmate de Camera de Comerț și Industrie a României.

Dacă notificarea nu s-a transmis în condițiile stabilite, partea aflată în culpă este responsabilă de prejudiciile provocate celeilalte părți, întrucât nu a făcut dovada existenței cazului de forță majoră.

Art.14. Pentru întârziere la plata prețului, peste termenele stipulate în contract pentru fiecare rată în parte sau ulterior, conform modificării contractului prin act adițional, cumpărătorul datorează vânzătorului penalități de întârziere în cotă procentuală de 0,3% pe fiecare zi de întârziere.

Art.15. Prezentul contract de vânzare-cumpărare se considera rezolvit e drept, fara punere in intarziere si fara nici o alta formalitate (pact comisoriu e ultim grad), in oricare din urmatoarele cazuri:

- a). neachitarea avansului de catre cumparator in termenul stabilit in contract;
- b). neachitarea unei rate si a dobanzilor aferente in termen de 10 de zile, calculat de la data la care aceasta era scadenta (in aceasta perioada curgând penalitatile de intarziere);
- c). intarzierea cu peste 10(zece) zile, fata de termenele stabilite in programul de investitii, asa cum sunt mentionate in prezentul contract.

CAPITOLUL VII
MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art.16. Modificarea clauzelor contractului de vânzare cumpărare se face comun acord prin act adițional.
Cumparatorul poate achita în avans contravaloarea ratelor convenite cu notificare prealabilă a vânzătorului pentru recalcularea dobanzii datorate.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
5

**CAPITOLUL VIII
DISPOZIȚII FINALE**

Art.17. Clauzele prezentului contract se completează de drept cu dispozițiile Codului Civil și ale Codului Comercial.-----

Art.18. Litigiile apărute în legătură cu formarea, validitatea, interpretarea sau executarea obligațiilor contractuale se soluționează pe cale amiabilă sau în caz contrar, de către instanțele de judecată prevăzute de lege.-

Art.19. Din momentul semnării prezentului contract de vânzare cumpărare își încetează efectele contractul de asociere nr.1443 din 31.03.1995.-----

Art.20. Plata datoriilor, impozitelor și taxelor de orice natură aferente bunului vândut, este în sarcina vânzătorului, până la data autentificării prezentului contract, iar de la această dată cade în sarcina cumpărătorului.-----

Taxele și onorariile ocazionate de perfectarea prezentului contract sunt suportate de catre cumparator.-----

Art.21. Cumparatorul se obliga, pe cheltuiala sa, să obțină noul număr cadastral și în baza art.45 alin.3 din Legea 36/1995, să îndeplinească formalitățile de publicitate imobiliară în sensul întabulării în Cartea Funciară a dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra imobilului descris în cuprinsul prezentului act, a privilegiului vânzătorului pentru plata restului de preț, precum și a dreptului de ipotecă în vafocarea S.C. "Neptun-Olimp" S.A.-----

Art.22. Prezentul contract a fost redactat de Oficiul Juridic al S.C. "NEPTUN-OLIMP" S.A. și autentificat in 7 (sapte) exemplare originale la Biroul Notarului Public DANIELA DAVID, cu sediul in Mangalia, Sos. Constantei, pl.E, ap.1, judetul Constanta.-----

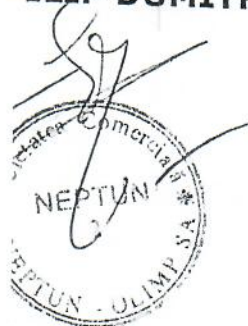
VANZATOR,

CUMPARATOR,

S. C. "NEPTUN-OLIMP" S.A.
prin Director General
FILIP DUMITRU

S.C."VERRY SPRING TIME IMPEX" S.R.L.,

prin mandatar
RUSU MARIAN-CONSTANTIN



Oficiul Juridic
Consilier Juridic
INGHEL NICOLAE



h

ROMANIA
 BIROUL NOTARULUI PUBLIC DANIELA DAVID
 SOS. CONSTANTEI, BL.E, AP.1, MANGALIA, JUDEȚUL CONSTANȚA

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 290

Anul 2001 luna decembrie ziua 13

Eu, DANIELA DAVID, notar public, m-am deplasat la sediul S.C. "NEPTUN-OLIMP" S.A., unde am gasit si identificat pe:

1. **FILIP DUMITRU**, domiciliat în Mangalia-Neptun, str. P. sc.C, apt.31, județul Constanța, identificat prin C.I. seria K eliberată de Poliția Mangalia la data de 12.08.1998, **Direc** mandatat în baza **Hotărârii A.G.A nr. 11074 din 2 S.C."NEPTUN-OLIMP" S.A.;**

2. **ANGHEL NICOLAE**, domiciliat în Constanța, str. Cismel apt.20, județul Constanța, identificat cu B.I. seria B.N. nr.4541 Poliția Constanța la data 29.05.1990, în calitate de **Consilier "NEPTUN-OLIMP" S.A.;**

3. **RUSU MARIAN-CONSTANTIN**, domiciliat in Bucure Septembrie nr.104, bl.48, sc.1, apt.7, Sector 5, identifi G.R. nr. 958162, eliberat de Politia Bucuresti -Sectia 1 25.05.1995, mandatar pentru **S.C." VERRY SPRING TIME lucrand in baza procurii autentificate sub nr. 1673 din B.N.P Ciuhan Aurora Braila, din Bucuresti;**

care, dupa citirea actului, au consimtit la autentificarea in scris si au semnat toate exemplarele precum si cele ..
 In temeiul art.8 lit.b din Legea nr.36/1995
AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a taxat cu 41.720.000 lei cu chitanta nr. 546269 din

S-a perceput onorariul de 24.407.000 lei cu chitan 13.12.2001, redus 30%, act redactat de S.C. "NEPTUN-OLI

Timbru judiciar de 50.000 lei, care a fost aplicat pe u exemplare.

