

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Subscrisa **Societatea UNITA TURISM HOLDING S.A.**, cu sediul social în municipiul Timișoara, strada Academician Alexandru Borza nr. 1, județul Timiș, înregistrată la Registrul Comertului sub nr. J35/1837/2004, CUI 2094737, **reprezentată prin Președintele Consiliului de Administrație GOSCHY JOSEF**, cetatean german, cu domiciliul declarat în Germania, Denzlingen, Mauracher Strasse nr. 29, identificat cu Pasaport seria D, nr. C9504M41X, eliberat de Autoritățile germane la data de 21.12.2015, **în baza Deciziei Consiliului de Administrație nr. 11/13.12.2016, declară că vând Societății PHOENICIA EXPRESS S.R.L.**, cu sediul social în comuna Mogoșoia, șoseaua București – Târgoviște nr. 44B, tronson 2, parter, camera 1, bloc 1, apt. 201, județul Ilfov, înregistrată la Registrul Comertului sub nr. J23/334/04.02.2015, C.U.I 25693077, **reprezentată prin PAUN ELENA**, domiciliată în municipiul București, bld. Ion Mihalache nr. 125, bloc 7, etaj 1, apt. 2, sector 1, identificată cu C.I. seria RR nr. 789914 eliberată de SPCEP Sector 1 la data de 12.08.2011, CNP 2791021390954, în baza Hotărârea A.G.A din data de 15.12.2016, **următoarele imobile situate în municipiul Mangalia, stațiunea Olimp, județul Constanța:** -----

1) imobilul compus din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 24.985 mp. (conform actelor), respectiv în suprafață de 24.985,19 mp. (conform măsurătorilor cadastrale) și construcția existentă pe acesta - C1 - piscina având o suprafață construită la sol de 1.023 mp. -----

Terenul este notat cu **nr. cadastral 101533** (nr. cadastral vechi 10/14; e: 14474), **construcția C1** este notată cu **nr. cadastral 101533-C1**, întregul imobil fiind înscris în **cartea funciară nr. 101533** (Nr. CF vechi 2728; e: 12350) a **localității Mangalia**, după cum rezultă din încheierea nr. 6755/26.04.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia, precum și din extrasul de carte funciară nr. 34973/12.12.2016 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.-----

2) imobilul compus din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață indiviză de 13.602,65 mp. din suprafața totală de 16.494 m.p.(conform măsurătorilor cadastrale) și construcția existentă pe acesta - C1 - Ansamblul Amfiteatru-Panoramic-Belvedere (S+P - P+7E), lot 10/15, având o suprafață construită la sol de 16.494 mp și o suprafața desfășurată de 37.763 m.p. -----

Terenul este notat cu **nr. cadastral 101551** (nr. cadastral vechi 10/15), fiind înscris în **cartea funciară nr. 101551** (Nr. CF vechi 2728; e: 12370) a **localității Mangalia**, după cum rezultă din încheierea nr. 6754/26.04.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia, precum și din extrasul de carte funciară nr. 34955/12.12.2016 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.-----

Construcția C1 este notată cu **nr. cadastral 101551-C1** (vechi 10/15-C1), fiind înscrisă în **cartea funciară nr. 101551-C1** a **localității Mangalia**, după cum rezultă din încheierea nr. 6754/26.04.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia, precum și din extrasul de carte funciară nr. 34967/12.12.2016 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.-----

3) imobilul compus din teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 3.335 mp. (conform actelor și măsurătorilor cadastrale) și construcția existentă pe acesta - C1 atelier croitorie având o suprafață construită la sol de 1.319,80 mp.

Terenul este notat cu **nr. cadastral 21/1**, **construcția C1** este notată cu **nr. cadastral 21/1-C1**, întregul imobil fiind înscris în **cartea funciară nr. 101526** (Nr. CF vechi 2728; e: 12332) a **localității Mangalia**, după cum rezultă din încheierea nr. 6760/26.04.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia, precum și din extrasul de carte funciară nr. 34977/12.12.2016 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.--

4) teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 190,50 mp. (conform actelor) respectiv de 190 m.p. (conform măsurătorilor cadastrale). -----

Terenul este notat cu **nr. cadastral 107072** (nr. cadastral vechi 10/19; e: 13457), fiind înscris în **cartea funciară nr. 107072** (Nr. CF vechi 2728; e: 14111) a **localității**

Mangalia, după cum rezultă din încheierea nr. 6752/26.04.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța-B.C.P.I. Mangalia, precum și din extrasul de carte funciară nr. 34982/12.12.2016 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.-----

5) teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 486 mp. (conform actelor) respectiv de 486,98 m.p.(conform măsurătorilor cadastrale).-----

Terenul este notat cu **nr. cadastral 10/18** fiind înscris în **cartea funciară nr. 101549** (Nr. CF vechi 2728; e: 12360) a **localității Mangalia**, după cum rezultă din încheierea nr. 6750/26.04.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia, precum și din extrasul de carte funciară nr. 34986/12.12.2016 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.-----

6) imobilul compus din **teren** intravilan, categoria de folosință curți-construcții în suprafață de 5.042 mp. (conform actelor), respectiv de 5.043 m.p.(conform măsurătorilor cadastrale) și **construcția** existentă pe acesta - C1, piscina cu terasă având o suprafață construită la sol de 1.023 mp.-----

Terenul este notat cu **nr. cadastral 107060** (nr. cadastral vechi 10/13; e: 14634), **construcția C1** este notată cu **nr. cadastral 107060-C1**, întregul imobil fiind înscris în **cartea funciară nr. 107060** (Nr. CF vechi 2728; e: 12346) a **localității Mangalia**, după cum rezultă din încheierea nr. 6756/26.04.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia, precum și din extrasul de carte funciară nr. 34988/12.12.2016 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.-----

7) **teren** intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață totală de 6.414,14 mp. (conform actelor), respectiv de 6.413 m.p. (conform măsurătorilor cadastrale) **defalcăt astfel:**-----

7.1 terenul în suprafața de 733,82 m.p. (conform actelor), respectiv de 733 m.p. (conform măsurătorilor cadastrale), notat cu **nr. cadastral 258/1**, înscris în **cartea funciară nr. 101537** (Nr. CF vechi 2728; e: 12352) a **localității Mangalia**, după cum rezultă din încheierea nr. 6798/27.04.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia, precum și din extrasul de carte funciară nr. 34990/12.12.2016 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.-----

7.2 terenul în suprafața de 448 m.p. (conform actelor și măsurătorilor cadastrale), notat cu **nr. cadastral 258/2**, înscris în **cartea funciară nr. 101592** (Nr. CF vechi 2728; e:12453) a **localității Mangalia**, după cum rezultă din încheierea nr. 6793/27.04.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia, precum și din extrasul de carte funciară nr. 34993/12.12.2016 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.--

7.3 terenul în suprafața de 449 m.p. (conform actelor), respectiv de 448,54 m.p. (conform măsurătorilor cadastrale), notat cu **nr. cadastral 258/3**, înscris în **cartea funciară nr. 101579** (Nr. CF vechi 2728; e: 12433) a **localității Mangalia**, după cum rezultă din încheierea nr. 6797/27.04.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia, precum și din extrasul de carte funciară nr. 34995/12.12.2016 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.-----

7.4 terenul în suprafața de 457 m.p. (conform actelor), respectiv de 457,03 m.p. (conform măsurătorilor cadastrale), notat cu **nr. cadastral 258/4**, înscris în **cartea funciară nr. 101593** (Nr. CF vechi 2728; e: 12355) a **localității Mangalia**, după cum rezultă din încheierea nr. 6792/27.04.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia, precum și din extrasul de carte funciară nr. 34996/12.12.2016 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.-----

7.5 terenul în suprafața de 458 m.p. (conform actelor și măsurătorilor cadastrale), notat cu **nr. cadastral 258/5**, înscris în **cartea funciară nr. 101580** (Nr. CF vechi 2728; e: 12435) a **localității Mangalia**, după cum rezultă din încheierea nr. 6791/27.04.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia, precum și din extrasul de carte funciară nr. 35002/12.12.2016 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.--

7.6 terenul în suprafața de 547,07 m.p. (conform actelor și măsurătorilor cadastrale), notat cu **nr. cadastral 258/6**, înscris în **cartea funciară nr. 101594** (Nr. CF vechi 2728; e: 12457) a **localității Mangalia**, după cum rezultă din încheierea nr.

6802/27.04.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia, precum și din extrasul de carte funciară nr. 35004/12.12.2016 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.--

7.7 terenul în suprafața de 527 m.p. (conform actelor) respectiv de 526,99 m.p. (conform măsurătorilor cadastrale), notat cu **nr. cadastral 258/7**, înscris în **cartea funciară nr. 101581** (Nr. CF vechi 2728; e: 12437) a **localității Mangalia**, după cum rezultă din încheierea nr. 6758/26.04.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia, precum și din extrasul de carte funciară nr. 35005/12.12.2016 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.-----

7.8 terenul în suprafața de 600 m.p. (conform actelor) respectiv de 600,03 m.p. (conform măsurătorilor cadastrale), notat cu **nr. cadastral 258/8**, înscris în **cartea funciară nr. 101595** (Nr. CF vechi 2728; e: 12459) a **localității Mangalia**, după cum rezultă din încheierea nr. 6799/27.04.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia, precum și din extrasul de carte funciară nr. 35006/12.12.2016 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.-----

7.9 terenul în suprafața de 600 m.p. (conform actelor), respectiv de 599,99 m.p. (conform măsurătorilor cadastrale), notat cu **nr. cadastral 258/9**, înscris în **cartea funciară nr. 101582** (Nr. CF vechi 2728; e: 12439) a **localității Mangalia**, după cum rezultă din încheierea nr. 6801/27.04.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia, precum și din extrasul de carte funciară nr. 35009/12.12.2016 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.-----

7.10 terenul în suprafața de 594,52 m.p. (conform actelor) respectiv de 594 m.p. (conform măsurătorilor cadastrale), notat cu **nr. cadastral 258/10**, înscris în **cartea funciară nr. 101596** (Nr. CF vechi 2728; e: 12461) a **localității Mangalia**, după cum rezultă din încheierea nr. 6800/27.04.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia, precum și din extrasul de carte funciară nr. 35011/12.12.2016 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.-----

7.11 terenul în suprafața de 500 m.p. (conform actelor și măsurătorilor cadastrale), notat cu **nr. cadastral 258/11**, înscris în **cartea funciară nr. 101583** (Nr. CF vechi 2728; e: 12441) a **localității Mangalia**, după cum rezultă din încheierea nr. 6794/27.04.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia, precum și din extrasul de carte funciară nr. 35012/12.12.2016 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.--

7.12 terenul în suprafața de 500 m.p. (conform actelor) respectiv de 500,04 m.p. (conform măsurătorilor cadastrale), notat cu **nr. cadastral 258/12**, înscris în **cartea funciară nr. 101598** (Nr. CF vechi 2728; e: 12465) a **localității Mangalia**, după cum rezultă din încheierea nr. 6795/27.04.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia, precum și din extrasul de carte funciară nr. 35014/12.12.2016 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.-----

8) teren intravilan, categoria de folosință pădure, în suprafață de 4.760 mp. (conform actelor și măsurătorilor cadastrale).-----

Terenul este notat cu **nr. cadastral 1705**, înscris în **cartea funciară nr. 101525** (Nr. CF vechi 2728; e: 12320) a **localității Mangalia**, după cum rezultă din încheierea nr. 6796/27.04.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia, precum și din extrasul de carte funciară nr. 35016/12.12.2016 eliberat de O.C.P.I. Constanța - B.C.P.I. Mangalia.--

Societatea vânzătoare a dobândit imobilele descrise mai sus ca efect al absorbției în urma fuziunii cu Societatea Olimp Estival 2002 SA. Fuziunea prin absorbție dintre cele două societăți s-a aprobat de acestea conform Hotărârii A.G.E.A nr. 3/27.10.2011 a Societății Unita Turism Holding SA și a Hotărârii A.G.A nr. 3/01.11.2011 a Societății Olimp Estival 2002 SA, pe baza proiectului de fuziune nr. 828/05.09.2011, publicat în Monitorul Oficial nr. 3552/19.09.2011 și a Sentinței civile nr. 65/PICC/06.12.2011 dispusă de Tribunalul Timis – secția a II-a civilă, în dosarul nr. 7824/30/2011, având ca obiect fuziune prin absorbție, sentință rămasă definitivă și irevocabilă, rectificată prin încheierile din data de 27.01.2012 și din data de 01.02.2012 dispuse de același tribunal.

Anterior, Societatea Olimp Estival 2002 SA a deținut imobilele descrise la punctele 1 – 6 în temeiul protocolului de predare primire nr. 6422/02.07.2002 încheiat cu Societatea

Neptun-Olimp SA, act autentificat sub nr. 1491/04.09.2002 de B.N.P. Jercă Valentin, din municipiul Mangalia, județul Constanța, protocol modificat și completat prin actul adițional nr. 6666/08.07.2002 autentificat sub nr. 1067/31.07.2003 și prin actul adițional nr. 3864/9.08.2003 autentificat sub nr. 1293/01.09.2003 ambele de B.N.P. Jercă Valentin, din municipiul Mangalia, județul Constanța, protocol ce a avut la bază Hotărârea de divizare nr. 2937/17.04.2002, precum și proiectul de divizare nr. 2943/18.04.2002. -----

La rândul ei, Societatea Neptun - Olimp SA a dobândit terenul aferent bunurilor menționate la punctele 1-6 în baza certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M08 nr. 0727 din data de 03.08.1999 emis de Agenția Națională pentru Turism, iar construcțiile – prin preluare împreună cu restul mijloacelor fixe și circulante de la fosta Regie Autonomă de Turism și Prestații Dacorex &CO, în baza Hotărârii Guvernului nr. 1226/1990.-----

Imobilul descris la punctul 7 a fost dobândit de Societatea Olimp Estival 2002 SA prin absorbție în baza Protocolului de fuziune cu Societatea Neptun Estival 2002 SA din data de 09.10.2003 autentificat sub nr. 611/09.10.2003 de B.N.P. Baturi Cristina, din municipiul Mangalia, județul Constanța, rectificat prin încheierea nr. 52/15.01.2004 dispusă de același birou notarial.-----

La rândul său Societatea Neptun Estival 2002 SA a dobândit imobilul descris la punctul 7 în temeiul protocolului de predare primire nr. 6423/02.07.2002 încheiat cu Societatea Neptun-Olimp SA, act autentificat sub nr. 1479/03.09.2002 de B.N.P. Jercă Valentin, din municipiul Mangalia, județul Constanța, protocol modificat și completat prin actul adițional din data de 08.07.2002 autentificat sub nr. 291/20.03.2003 de B.N.P. Jercă Valentin, din municipiul Mangalia, județul Constanța, protocol ce a avut la bază Hotărârea de divizare nr. 2937/17.04.2002, precum și proiectul de divizare nr. 2943/18.04.2002. La rândul ei, Societatea Neptun - Olimp SA a dobândit terenul descris la punctul 7 în baza certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M08 nr. 0727 din data de 03.08.1999 emis de Agenția Națională pentru Turism.-----

Ulterior, la data de 02.08.2005 Societatea Olimp Estival 2002 SA, în baza actului autentificat sub nr. 1925/02.08.2005 de B.N.P. David Daniela din municipiul Mangalia, județul Constanța, a dezmembrat terenul intravilan, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață totală de 6.414,14 mp. (conform actelor), respectiv de 6.413 m.p. (conform măsurătorilor cadastrale) în 12 loturi distincte, astfel cum cum au fost identificate la punctele 7.1 – 7.12 de mai sus.-----

Imobilul descris la punctul 8 (teren intravilan, categoria de folosință pădure, în suprafață de 4.760 mp) a fost dobândit de Societatea Olimp Estival 2002 SA în baza actului de schimb autentificat sub nr. 88/14.01.2004 de B.N.P. David Daniela din municipiul Mangalia, județul Constanța, încheiat cu Municipiul Mangalia. Terenul primit de la Municipiul Mangalia a făcut parte din domeniul privat al Consiliului Local al municipiului Mangalia, fiind scos din fondul forestier în baza H.G nr. 1025/2000 .-----

Subscrisa vânzătoare, **Societatea UNITA TURISM HOLDING S.A., prin reprezentant legal**, declar că imobilul obiect al prezentului act nu a fost înstrăinat sau donat anterior prezentului act, nu a fost și nu este închiriate, nu a trecut în patrimoniul statului în baza vreunui act normativ, a rămas continuu în stăpânirea susnumitei vânzătoare și garantez societatea cumpărătoare de orice evicțiune conf. art. 1695 și art. 1707 Cod Civil. De asemenea, declar că mi s-au adus la cunoștință prevederile Legii nr. 372/2005 cu privire la performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, și am pus la dispoziția societății cumpărătoare certificatele de performanță energetică a clădirii nr. 532/22.07.2015, nr. 533/21.07.2015 și nr. 535/24.07.2015 emise de auditor energetic Olaru Vasile, având certificat atestare auditor energetic pentru clădiri seria VBA nr. 1040.-----

Subscrisa vânzătoare, Societatea UNITA TURISM HOLDING S.A., prin reprezentant legal, declar că sunt de acord cu înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate pe numele cumpărătoarei din prezentul act – Societatea PHOENICIA EXPRESS S.R.L. -----

Prețul vânzării, stabilit de comun acord și așa cum rezultă și din raportul de evaluare nr 105/21.12.2016 întocmit de expert evaluator înregistrat ANEVAR sub nr 13701, din

municipiul Arad, este în sumă de **10.000.000 (zecemilioane) Euro, exclusiv TVA, echivalentul a 45.194.000 (patruzecișincimilioaneunasutăzecișipatrumii) Lei exclusiv TVA** (calculat la cursul BNR de 4,5194 lei / 1 Euro din data de 21.12.2016), așa cum reiese și din facturile nr. 3160037/21.12.2016 și nr. 3160036/21.12.2016 emise de societatea vânzătoare. -----

Din prețul total al vânzării : -----

- valoarea bunurilor mobile (mijloace fixe si obiecte de inventar) este de 105.456 Euro + TVA 20 % (21.091, 20 Euro), echivalentul a 476.597,85 lei + TVA 20% (95.319,57 lei) .-----
- valoarea bunurilor imobile este de 9.894.544 Euro, echivalentul a 44.717.402,15 lei, defalcată astfel:-----

Prețul bunului imobil menționat la pct. 1 din prezentul act, este în sumă de **3742.894 Euro, echivalentul a 16.915.635,14 lei** (din care valoarea terenului este de **3.667.806 Euro, echivalentul a 16.576.282,44 lei**, iar valoarea construcției este de **75.088 Euro, echivalentul a 339.352,71 lei**).-----

Prețul bunului imobil menționat la pct. 2 din prezentul act, este în sumă de **3.844.770 Euro, echivalentul a 17.376.053,54 lei** (din care valoarea terenului este de **1.996.909 Euro, echivalentul a 9.024.830,53 lei**, iar valoarea construcției este de **1.847.861 Euro, echivalentul a 8.351.223 lei**).-----

Prețul bunului imobil menționat la pct. 3 din prezentul act, este în sumă de **260.065 Euro, echivalentul a 1.175.337,76 lei** (din care valoarea terenului este de **163.192 Euro, echivalentul a 737.529,92 lei**, iar valoarea construcției este de **96.873 Euro, echivalentul a 437.807,84 lei**).-----

Prețul bunului imobil – teren - menționat la pct. 4 din prezentul act, este în sumă de **27.965 Euro, echivalentul a 126.385 lei**.-----

Prețul bunului imobil – teren - menționat la pct. 5 din prezentul act, este în sumă de **71.488 Euro, echivalentul a 323.082,87 lei**.-----

Prețul bunului imobil menționat la pct. 6 din prezentul act, este în sumă de **815.396 Euro, echivalentul a 3.685.100,68 lei** (din care valoarea terenului este de **740.308 Euro, echivalentul a 3.345.747,98 lei**, iar valoarea construcției este de **75.088 Euro, echivalentul a 339.352,71 lei**).-----

Prețul bunului imobil – teren - menționat la pct. 7 (de la subpunctul 7.1 la subpunctul 7.12) din prezentul act, este în sumă de **941.566 Euro, echivalentul a 4.255.313,38 lei**.-----

Prețul bunului imobil – teren - menționat la pct. 8 din prezentul act, este în sumă de **190.400 Euro, echivalentul a 860.493,76 lei**.-----

In ce priveste cota de TVA aceasta se va aplica astfel: pentru bunuri imobile (terenuri si constructii) se aplica masura de simplificare conform art. 331 alineat 2 litera g (taxare inversa) din Legea 227/2015, iar pentru bunuri mobile (mijloacele fixe si obiecte de inventar) se aplica cota de TVA de 20%.-----

Prețul vânzării s-a achitat integral societății vânzătoare de către societatea cumpărătoare, prin virament bancar din contul cumpărătoarei nr. RO98 BTRL 0140 1202 A646 0800 deschis la Banca Transilvania SA în contul vânzătoarei nr. RO76 BTRL 0360 1202 6189 01XX deschis la Banca Transilvania SA în modalitatea următoare:-----

- suma de **9.038.800 (nouămilioanetrezecișioptmii) lei, reprezentând 20% din prețul total – din surse proprii ale societății cumpărătoare, conform O.P. nr. 192/21.12.2016 vizat de Banca Transilvania SA, iar-----**

- suma de **36.155.200 (trezecișisase milioaneunasutăcincizecișincimiiidouă sute) lei, reprezentând 80% din prețul total – din creditul acordat cumpărătoarei de Banca Transilvania SA conform contractului de credit nr. 892/20.12.2016, conform O.P. nr. 193/21.12.2016 vizat de Banca Transilvania SA .-----**

Subscrisa, **Societatea UNITA TURISM HOLDING S.A.**, prin reprezentant legal, declar că am primit de la societatea cumpărătoare, suma de **10.000.000 (zecemilioane) Euro, exclusiv TVA, echivalentul a 45.194.000**

(patruzecișicincimilioaneunasutănouăzecișipatrumii) Lei exclusiv TVA, care mi s-a achitat integral prin virament bancar, azi, data semnării, anterior autentificării prezentului act, în modalitatea descrisă mai sus. -----

Taxele și impozitele către stat, precum și cele privind utilitățile sunt achitate la zi, iar cele necesare pentru redactarea și autentificarea actului au fost suportate de către societatea cumpărătoare, care intră în proprietatea imobilului din momentul autentificării prezentului act. Noi, părțile, am convenit ca eliberarea imobilului să se realizeze până la data de 09 ianuarie 2017, dată la care subscrisa vânzătoare, mă oblig să predau imobilele cumpărătoarei și să am achitate la zi toate cheltuielile privind utilitățile (energie electrică, apă și canalizare, gaze naturale, etc).-----

Vânzarea are la bază certificatul fiscal nr. 16233/07.12.2016 emis de Primăria municipiului Mangalia, județul Constanța, din care rezultă că imobilul este în circuitul civil și are taxele și impozitele achitate la zi, precum și extrasele de carte funciară nr. 34973, nr. 34967, nr. 34955, nr. 34977, nr. 34982, nr. 34986, nr. 34988, nr. 34990, nr. 34993, nr. 34995, nr. 34996, nr. 35002, nr. 35004, nr. 35005, nr. 35006, nr. 35009, nr. 35011, nr. 35012, nr. 35014, nr. 35016 toate din data de 12.12.2016 emise de O.C.P.I Constanța-BCPI Mangalia, din care rezultă că imobilele nu sunt grevate de sarcini, cu excepția ipotecii în favoarea Băncii Transilvania SA instituită asupra imobilului identificat la pct. 2, conform încheierii nr. 24847/29.12.2012 dispusă de O.C.P.I. Constanța – BCPI Mangalia. Creditoarea Banca Transilvania SA și-a dat acordul de vânzare a imobilelelor prin adresa nr. 10081/13.12.2016.-----

Subscrisa Societatea UNITA TURISM HOLDING S.A., prin reprezentant legal, mă oblig ca până la data de 31 ianuarie 2017 să pun la dispoziția cumpărătoarei dovada radierii din cartea funciară a ipotecii ce grevează imobilul descris la pct. 2 din prezentul contract.---

Subscrisa **Societatea PHOENICIA EXPRESS S.R.L., prin reprezentant legal,** declar că am cumpărat de la **Societatea UNITA TURISM HOLDING S.A., prin reprezentant legal,** imobilele descrise în act, cu prețul vânzării în sumă de **10.000.000 (zecemilioane) Euro, exclusiv TVA, echivalentul a 45.194.000 (patruzecișicincimilioaneunasutănouăzecișipatrumii) Lei exclusiv TVA** pe care l-am achitat integral prin virament bancar, azi, data semnării, anterior autentificării prezentului act, în modalitatea descrisă mai sus.-----

Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant legal, declar ca societatea este persoana impozabila inregistrata in scopuri de TVA.-----

Subscrisa vânzătoare **Societatea UNITA TURISM HOLDING S.A., prin reprezentant legal,** garantez societatea cumpărătoare contra evictiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 C.civil. De asemenea, declar că va fi îndeplinită de către societatea cumpărătoare, prin reprezentant legal, obligația de verificare a stării în care se află bunurile imobile la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care subscrisa vânzătoare, am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.-----

Subscrisa cumpărătoare **Societatea PHOENICIA EXPRESS S.R.L.,** prin reprezentant legal, cunosc situația de fapt și de drept a imobilului, știu că a fost stăpânit continuu de către societatea vânzătoare, și înțeleg să-l dobândesc în aceste condiții, fără să scutesc societatea vânzătoare de răspunderea de evicțiune conform art. 1695 și art. 1707 Cod civil.-----

Subscrisele, părțile contractante, prin reprezentanți legali, declarăm că ni s-a pus în vedere răspunderea ce o antrenează constatarea ulterioară a nesincerității cu privire la declararea prețului luând la cunoștință de prevederile Legii privind evaziunea fiscală.-----

Subscrisa cumpărătoare, prin reprezentant legal, declar următoarele:-----

1. Societatea este înființată și își desfășoară activitatea în conformitate cu legile în vigoare având capacitatea juridică deplină de a se obliga prin prezentul act. Au fost obținute toate aprobările necesare perfectării valabile a prezentului act, iar persoana care semnează prezentul act are deplina capacitate și autoritate să reprezinte societatea în mod legal și valabil;-----

2. Documentele primite de la societatea vânzătoare sunt originale, nu au fost modificate prin acte ulterioare și au reflectat întocmai și complet realitatea la momentul primirii lor, iar de la data primirii, nu au intervenit situații de fapt sau de drept care să influențeze decizia cumpărătoarei de a încheia prezentul act;-----

3. Semnarea prezentului act nu încalca sau nu intra în conflict cu dispozițiile legale sau statutare sau cu obligații asumate de societate prin acte încheiate cu terții.-----

Noi părțile contractante declarăm următoarele:-----

1. Nu au fost inițiate proceduri judiciare, extrajudiciare sau administrative, inclusiv nu s-au înființat popriri, împotriva noastră sau a proprietății obiect al prezentului act, și, după cunoștința noastră, nici nu suntem amenințate cu începerea unor astfel de proceduri care ar fi de natură a influența negativ în mod semnificativ afacerile și situația financiară sau juridică a părților.-----

2. Nu s-a înaintat nicio cerere, nu s-a adoptat nicio hotărâre și nu s-a declansat nicio procedură de insolvență, faliment sau reorganizare judiciară, nu s-a emis nicio notificare prin care să fie convocată o adunare generală cu scopul adoptării unei astfel de hotărâri sau unei hotărâri privind schimbarea sau încetarea activității societății cumpărătoare sau a unei părți importante a acesteia, iar societatea cumpărătoare nu este pe punctul de a lua o astfel de decizie.-----

3. Nu suntem insolvabili, suntem capabili de a plăti datoriile la scadență și nu a început rescadentarea vreunei datorii și nici nu suntem în negocieri cu creditorii în acest sens;-----

4. Nu am înregistrat datorii scadente și neachitate, față de terțe părți, persoane fizice sau juridice;-----

5. Semnarea prezentului act nu încalca sau nu intra în conflict cu dispozițiile legale sau statutare sau cu obligații asumate de societatea vânzătoare prin acte încheiate cu terții.-----

Subscrisa cumpărătoare **Societatea PHOENICIA EXPRESS S.R.L.**, prin reprezentant legal, declară că mi s-au adus la cunoștință prevederile Legii nr. 372/2005 cu privire la performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, și am luat cunoștință de informațiile cuprinse în conținutul certificatele de performanță energetică a clădirii nr. 532/22.07.2015, nr. 533/21.07.2015 și nr. 535/24.07.2015 emise de auditor energetic Olaru Vasile, având certificat atestare auditor energetic pentru clădiri seria VBA nr. 1040.-----

Biroul Individual Notarial Grosu George, din municipiul Constanța, se obligă ca în condițiile legislației în vigoare și a Legii nr. 7/1996, să îndeplinească toate formalitățile legale pentru înscrierea dreptului de proprietate în cartea funciară pe numele societății cumpărătoare - Societatea PHOENICIA EXPRESS S.R.L.-----

Noi, părțile contractante, ne obligăm ca în termen de 30 zile de la data autentificării, să ne prezentăm împreună la organele fiscale competente în vederea efectuării mențiunilor în evidențele fiscale.-----

Tehnoredactat și listat la Biroul Individual Notarial **GROSU GEORGE** din municipiul Constanța, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial și 26 (douăzecișisase) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, 20 (douăzeci) se vor depune la Cartea Funciară și 5 (cinci) exemplare se eliberează părților. ---

VÂNZĂTOARE,

CUMPĂRĂTOARE,

Societatea UNITA TURISM HOLDING S.A
reprezentată prin
Președintele C.A **GOSCHY JOSEF**

Societatea PHOENICIA EXPRESS SRL
reprezentată prin
Administrator **PĂUN ELENA**

ROMANIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL
GROSU GEORGE

Licența de funcționare nr. 2767/2434/15.12.2013
Sediul: Constanța, str. Soveja nr. 66A, bl. O5, parter
Nr. evidenta operator 1788
Tel./Fax: 0241-616070
Email: bnpgeorgegrosu@gmb.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 2728
Anul 2016, Luna DECEMBRIE, Ziua 21

În fața mea, **GROSU GEORGE**, notar public, la sediul biroului din Constanta, strada Soveja nr. 66A, bl. O5, parter, judetul Constanta, s-au prezentat :-

GOSCHY JOSEF, cetatean german, cu domiciliul declarat în Germania, Denzlingen, Mauracher Strasse nr. 29, identificat cu Pasaport seria D, nr. C9504M41X, eliberat de Autoritatile germane la data de 21.12.2015, în calitate de Președinte al Consiliului de Administratie al vânzătoarei **Societatea UNITA TURISM HOLDING S.A.**, în baza **Deciziei Consiliului de Administratie nr. 11/13.12.2016**-----

PĂUN ELENA, domiciliată în municipiul București, bld. Ion Mihalache nr. 125, bloc 7, etaj 1, apt. 2, sector 1, identificată cu C.I. seria RR nr. 789914 eliberată de SPCEP Sector 1 la data de 12.08.2011, CNP 2791021390954, în calitate de administrator al cumpărătoarei **Societatea PHOENICIA EXPRESS S.R.L.**, în baza Hotărârea A.G.A din data de 15.12.2016-----

care, după ce au citit actul, 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, precum și anexele.-----

În temeiul art. 12, lit. b, din Legea nr. 36/1995, republicată, se declara autentic prezentul înscris.-----

S-a perceput tariful A.N.C.P.I. - cod 2.3.1 - suma de 225.970 lei, cu OP/2016;-----

S-a perceput onorariul de 240.720 lei cu OP/2016 și factura nr. 7281491/2016, din care suma de 40.120 lei, reprezintă T.V.A -----
C.P

**NOTAR PUBLIC
GROSU GEORGE**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 2 exemplare,
de **GEORGE GROSU**, Notar Public, astăzi data autentificării
actului, și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie
titlu executoriu în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC
GROSU GEORGE**



DUPLICAT

ACT DE ALIPIRE

Subscrisa, **PHOENICIA EXPRESS SRL**, cu sediul social în Comuna Mogoșoaia, Șoseaua București-Târgoviște, Nr.44B, Bloc 1, tronson 2, parter, Ap.201, camera 1, județ Ilfov, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J23/334/2015, având CUI 25693077, reprezentată de **BUIANU LEONARD CLAUDIU**, domiciliat în Orș. Năvodari, Str. Constanței nr.16B, județul Constanța, identificată prin Carte de identitate seria KZ nr.509263 eliberată de SPCLEP Năvodari la data de 31.05.2018, CNP 1721207090022, în baza Deciziei din data de 08.11.2018, am hotărât prin prezentul act, **alipirea imobilelor** proprietatea societății, descrise mai jos, după cum urmează:-----

➤ **Imobilul situat în Municipiul Mangalia, Localitatea Olimp, Ansamblul Belvedere, Amfiteatru, Panoramic, județul Constanța, compus din teren în suprafață de 24.985 mp conform actelor de proprietate și 24.985,19 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu număr cadastral 101533 și construcția C1-piscină cu o suprafață construită la sol de 1023 mp, identificată cu nr. cadastral 101533-C1, întregul imobil fiind înscris în cartea funciara nr. 101533 a Unitatii Administrativ Teritoriale Mangalia.**-----

TEREN: 15100, PISCINA C1: 4324

➤ **Imobilul situat în Municipiul Mangalia, Localitatea Olimp, teren limitrof rampă Nord, Restaurant Flamingo, județul Constanța, compus din teren în suprafață de 486 mp conform actelor de proprietate și 486,98 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu număr cadastral 10/18, înscris în cartea funciara nr.101549 a Unitatii Administrativ Teritoriale Mangalia.**-----

TEREN: 15104

➤ **Imobilul situat în Municipiul Mangalia, Localitatea Olimp, Zona Teren Est Limitrof Complex Panoramic și Piscină Panoramic, județul Constanța, compus din teren în suprafață de 5042 mp conform actelor de proprietate și 5043 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu număr cadastral 107060 și construcția C1-piscină cu terasă cu o suprafață construită la sol de 1023 mp, identificată cu nr. cadastral 107060-C1, întregul imobil fiind înscris în cartea funciara nr. 107060 a Unitatii Administrativ Teritoriale Mangalia.**-----

TEREN: 15105, PISCINA: 4321

➤ **Imobilul situat în Municipiul Mangalia, Localitatea Olimp, Zona Rampă Sud, Restaurant Flamingo, județul Constanța, compus din teren în suprafață de 190,50 mp conform actelor de proprietate și 190 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu număr cadastral 107072 înscris în cartea funciara nr. 107072 a Unitatii Administrativ Teritoriale Mangalia.**-----

TEREN: 15103

Ca urmare a alipirii celor 4 (patru) imobile sus descrise, acestea vor forma un imobil unitar în suprafață totală măsurată de 30.705 mp, situat în Localitatea Olimp,

----- Cămpa Sud restaurant Flamingo+ Ansamblul Belvedere, Amfiteatru,
Panoramiet, Zona Teren Est Limitrof Complex Panoramic și Piscină
Panoramie+teren limitrof rampă Nord restaurant Flamingo-Lot 18, județul
Constanța, identificat cu număr cadastral 111268.-----

Cele 4 (patru) imobile sus descrise se vor înscrie în aceeași carte funciara.-----

Subscrisa proprietara, prin reprezentant, declar că am dobândit dreptul de
proprietate asupra imobilelor mai sus descrise în baza Contractului de vânzare cumpărare
autenticat sub nr. 2728/21.12.2016 emis de Grosu George/ Constanța.-----

Totodată, subscrisa proprietara, prin reprezentant, declar că terenurile ce fac obiectul
prezentului act, sunt libere de sarcini, nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor
persoane, nu au mai fost înstrăinate, nu sunt sechestrate, nu sunt scoase din circuitul civil,
nu fac obiectul vreunui litigiu de nicio natura, rămânând în mod continuu în stăpânirea
noastră de la dobândire, așa cum rezultă și din Extrasele de carte funciara pentru
autentificare nr. 31753, 31749, 31746 și 31754 din data de 07.11.2018, eliberate de Oficiul
de Cadastru și Publicitate Imobiliară Mangalia - Biroul de Cadastru și Publicitate
Imobiliară Constanta de pe lângă A.N.C.P.I., iar taxele și impozitele către stat sunt
achitate la zi, așa cum rezultă și din Certificatul de atestare fiscală nr. 26411/07.11.2018
emise de Primaria Municipiului Mangalia - Serviciul de taxe si Impozite Locale. -----

Prezenta alipire are loc în vederea formării unui imobil unitar.-----

Formalitățile de înscriere în Cartea funciara a localitatii Constanta ale acestui act,
vor fi îndeplinite, din oficiu de acest birou notarial, în conformitate cu dispozițiile art. 56
din Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare.-----

Eu, proprietara, prin reprezentant, sunt de acord cu înscrierea în aceeași carte
funciara pe numele societatii a dreptului de proprietate asupra celor 2 (doua) imobile. -----

Redactarea și autentificarea actului s-au făcut la **Birou Individual Notarial**
Cătilina - Elena Vonica/Constanța, într-un exemplar original care ramane în arhiva
biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care 1 (unu) va ramane în arhiva biroului
notarial, 1 (unu) exemplar pentru cartea funciara și 2 (doua) exemplare au fost elibetare
partilor.-----

PROPRIETAR,
PHOENICIA EXPRESS SRL
Prin reprezentant,
BUIANU LEONARD CLAUDIU
S.S. Indescifrabila

ROMANIA

UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI

BIRO NOTARIAL CĂTĂLINA - ELENA VONICA

LICENTA DE FUNCTIONARE NR. 2091/1845/2013

SEDIUL: CONSTANTA, STR. ION LAHOVARI nr. 67

Tel/Fax:0241632211/Mobil:0742172832

E-mail:catalinavonica_office@yahoo.com

ÎNCHIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1090

Anul 2018 luna noiembrie ziua 12

În fața mea, CATALINA-ELENA VONICA, notar public, la sediul biroului s-au prezentat: BUIANU LEONARD CLAUDIU, domiciliat în Orș. Năvodari, Str. Constanței nr.16B, județul Constanța, identificată prin Carte de identitate seria KZ nr.509263 eliberata de SPCLEP Năvodari la data de 31.05.2018, CNP 1721207090022, in calitate de reprezentant al PHOENICIA EXPRESS SRL , care, după citirea actului, a declarat ca i-a inteles continutul, ca cele cuprinse in act reprezinta vointa sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar, precum si anexele acestuia.

În temeiul art. 12, lit. "b" din Legea nr. 36/1995, republicata,

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 595 Lei, inclusiv TVA, cu bon fiscal nr. _____

S-a incasat taxa publicitate imobiliara de 60 Lei, cu chitanta nr. _____ cod 222

**NOTAR PUBLIC,
CATALINA-ELENA VONICA**

S.S. Indescifrabila
STAMPILA

Prezentul **DUPLICAT** s-a intocmit in 4 exemplare de CATALINA ELENA VONICA, notar public, astazi, data autentificarii actului si are aceeasi forta probanta ca originalul.

**NOTAR PUBLIC,
CATALINA - ELENA VONICA**

