

CONTRACT
DE
VÂNZARE - CUMPĂRARE

Nr. 2078 din 08.12.2004

CAPITOLUL I.
PĂRȚI CONTRACTANTE

Încheiat între,

SOCIETATEA COMERCIALĂ MAMAIA S.A. cu sediul în

_____, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului
Constanța sub nr.J/13/672/1991, Cod Unic de Înregistrare 1890659, cont

_____ deschis la _____

_____ - Sucursala Jud.Constanța, reprezentată legal de director
general Dan Lucian Victor, denumit în continuare **VÂNZĂTOR**;

și

SOCIETATEA COMERCIALĂ MEHMETOGLU S.R.L. cu sediul

în Constanța, Bd. Ferdinand _____,

înmatriculată la O.R.C. sub nr. J/13/3060/13.08.1991, Cod Unic de

Înregistrare 2413615, reprezentată legal de d-na Hortolomei Moscu Sorina-

Gina în calitate de asociat unic al S.C. Mega Development S.R.L. și d-na

Hortolomei Moscu Sorina-Gina în calitate de asociat persoană fizică al S.C.

Mehmetoglu S.R.L., denumit în continuare **CUMPĂRĂTOR**.

În baza procesului-verbal de negociere (anexa nr. 1) înregistrat sub nr. 1990/25.11.2004 – anexa nr.1 la contract, întocmit conform Mandatului special nr. 3399/11.11.2004 emis de Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului în temeiul O.U.G. 52/2001, H.G.R. 441/2001 O.U.G. 88/1997, Legea 137/2002, H.G.R. 577/2002 și a Hotărârii nr. 14/12.11.2004 adoptată de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor de la S.C. Mamaia S.A.

S-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare.

CAPITOLUL II.

OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. - S.C. Mamaia S.A. vinde imobilul – clădire:

CAZINO SUD

compus din:

- RESTAURANT DELTA
- COFETĂRIA CAZINO
- MINIHOTEL CAZINO SUD

situat în Stațiunea Mamaia, Jud. Constanța.

1.1. – Transferul proprietății imobilului – construcție va avea loc de drept la data plății integrale a prețului datorat de cumpărător, fără nici un fel de formalitate.

1.2. – Vânzătorul transmite posesia și folosința activului-imobil construcție la data autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

1.3. – Terenul pe care este amplasat imobilul – clădire nu este proprietatea S.C. Mamaia S.A. Acesta face parte din domeniul privat al

Municipiului Constanța și cu adresa nr. R 146522/30.11.2004 emis de
Primăria Constanța, avizează favorabil vânzarea imobilului **CAZINO SUD**.



CAPITOLUL III.

PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.2. - Prețul vânzării este de: _____.

2.1. - Valoarea T.V.A. este de: _____

2.2. - Prețul vânzării cuprinde contravaloarea imobilului – construcție
și contravaloarea mijloacelor fixe din dotare.

2.3. - Prețul vânzării nu cuprinde investițiile executate de cumpărător
în activul care face obiectul prezentului contract. Valoarea investițiilor a fost
determinată prin raport de evaluare întocmit de S.C. Natworld S.R.L., prin
Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor nr. 14/12.11.2004 emisă în baza
Mandatului special nr. 3399/11.11.2004.

2.4. - Prețul vânzării a fost stabilit conform prev. art. 4 și art. 5 din
procesul-verbal de negociere nr. 1990/25.11.2004.

2.5. - Prețul vânzării nu cuprinde valoarea investițiilor în sumă de
_____ executate de cumpărător, în perioada de derulare a
contractului de asociere în participațiune .

Art.3. – MODALITĂȚI DE PLATĂ

Părțile au convenit ca plata prețului să se efectueze în **RATE** după
cum urmează:



3.1. Avans 20% din prețul negociat în valoare de _____
(fără TVA) se va achita în termen de 10 zile calendaristice de
la semnarea contractului de vânzare – cumpărare.

- 3.2. Restul de preț rămas în valoare de _____ (fără TVA) după plata avansului se va achita în rate anuale egale, în termen de 3 (trei) ani.
- 3.3. Valoarea anuală a unei rate este _____.
- 3.4. Ratele sunt eşalonate pe o perioadă de 3 ani, însemnând un număr total de 3 rate.
- 3.5. Termenul scadent de plată al fiecărei rate anuale este la data de 31.08 cu începere de la data de 31.08.2005.
- 3.6. La cuantumul fiecărei rate anuale se va adăuga o dobândă care să acopere rata de inflație plus 2%, vânzătorul având obligația să comunice cumpărătorului, cu 15 zile înainte de data scadenței fiecărei rate, cuantumul sumei datorate cu titlu de dobândă.
- 3.7. Calculul dobânzii pentru ratele anuale se efectuează folosind indicii prețurilor de consum pentru actualizarea la inflație a elementelor patrimoniale, comunicați de Comisia Națională pentru Statistici; actualizarea la inflație începe cu indicii înregistrați din luna imediat următoare perfectării contractului, până la luna de plată a ratei sau până la luna plății efective, în cazul plăților efectuate înainte de termen, la indicele astfel calculat se vor adăuga două procente.
- 3.8. Cumpărătorul poate achita restul de preț rămas după plata avansului și înainte de îndeplinirea termenului de 3 ani, vânzătoarea neputându-se opune la primirea sumei până la valoarea integrală a cumpărării.



CAPITOLUL IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.4.

4.1. – S.C. MAMAIA S.A. în calitate de vânzător, se obligă:

- ▣ să transmită posesia și folosința imobilului – construcție CAZINO SUD și proprietatea mijloacelor fixe din dotare, predate conform listelor de inventar – anexa 2;
- ▣ să transmită avizul de vânzare nr. R 146522/30.11.2004 eliberat de Primăria Constanța anexa nr. 3;
- ▣ Să transmită Avizul de Mediu pentru privatizare nr. 5/02.03.2004 – anexa nr. 4.

4.2. – S.C. MEHMETOGLU S.R.L. în calitate de cumpărător, se obligă:

- ▣ să achite integral plata prețului pentru activul cumpărat;
- ▣ să îndeplinească formalitățile necesare, și pe cheltuiala proprie să intabuleze și înregistreze în Cartea Funciară activul cumpărat;
- ▣ Să respecte Avizul de mediu nr. 5/02.03.2004 emis de Inspectoratul de Protecție a Mediului Constanța;
- ▣ S.C. Mehmetoglu S.R.L. se obligă să execute lucrări la structura de rezistență a imobilului construcție în valoare de _____
- ▣ Termenul de execuție al investițiilor este de maximum 3 ani de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare și vor fi eșalonate anual, după cum urmează:
An I – 31.08.2005 – _____
An II – 31.08.2006 – _____



An III – 31.08.2007 –

- ▣ Realizarea sau nerealizarea investițiilor se va constata prin Raportul de evaluare de o firmă de consultanță acceptată de conducerea S.C. Mamaia S.A.;
- ▣ În situația nerealizării investițiilor la termenele stabilite, contractul de vânzare-cumpărare se desființează de drept, fără a mai fi nevoie de intervenția instanței, de punerea în întârziere sau de îndeplinirea altei formalități. În această situație cumpărătorul pierde cu titlu de daune atât prețul achitat până la acea dată cât și investițiile efectuate.
- ▣ Întrucât activul Casino Sud este o construcție antebelică cu o structură arhitectonică care trebuie protejată, cumpărătorul se obligă să obțină pentru proiectele de modernizare toate avizele și autorizațiile în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

CAPITOLUL V

GARANȚII

Art.5. – În vederea garantării plății ratelor și dobânzilor, se instituie IPOTECĂ în favoarea vânzătorului S.C. Mamaia S.A. până la plata integrală a prețului datorat.

CAPITOLUL VI.

CLAUZE SPECIALE

Art.6. – Cumpărătorul a luat la cunoștință că S.C. Mamaia S.A. în calitate de vânzător a dobândit activul vândut în temeiul Legii 15/1990, H.G.R. 1041/1991, O.M.C.T. nr.154/1991 și că actele de proprietate ale

îmobilului – clădire nu sunt înregistrate în Registrul de Transcripțiuni și Inscripțiuni sau Carte Funciară, și este de acord ca încheierea contractului să se facă fără extras de Carte Funciară sau Certificat de sarcini.

6.1. – Până la plata integrală a prețului contractului, cumpărătorul se obligă să suporte pe cont propriu impozitul pe clădire. Această cheltuială va fi facturată de S.C. Mamaia S.A., iar cumpărătorul se obligă să o achite în termen de maximum 10 zile de la data emiterii facturii fiscale. În caz contrar se vor calcula și percepe penalități de întârziere de 0,15% pentru fiecare zi calendaristică de întârziere.

CAPITOLUL VII.

RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.7. – Pentru neexecutarea, total sau în parte, ori pentru executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea aflată în culpă datorează daune moratorii (penalități de întârziere) și/sau daune interese.

Art.8. – Dacă o situație de forță majoră împiedică sau întârzie total/parțial executarea contractului, partea afectată de cazul de forță majoră va fi exonerată de răspundere privind îndeplinirea obligațiilor sale pentru perioada în care această îndeplinire este împiedicată sau întârziată de cazul de forță majoră, conform art. 1082 și 1083 din Codul Civil.

Art.9. – Prevederile articolului precedent nu se aplică în cazul în care partea care invocă forța majoră era în întârziere.

Art.10. – Prin *forță majoră* se înțelege un eveniment neprevăzut și de neînălăturat, independent de voința părților, care întârzie sau împiedică total/parțial îndeplinirea obligațiilor contractuale, cum ar fi o 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.11. – PACTUL COMISORIU

În cazul în care cumpărătorul nu își execută obligațiile contractuale, sau nu plătește la termenul scadent o rată, contractul se consideră **rezolvit de drept**, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate, cumpărătorul pierzând sumele achitate până la momentul rezoluțiunii de drept a contractului.

Contractul se consideră rezolvit de drept și în cazul în care constată că, până la efectuarea integrală a plății, cumpărătorul se află în procedură de reorganizare sau lichidare juridică.

CAPITOLUL VIII.

MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art.12. – Modificarea clauzelor contractuale se face de comun acord, prin act adițional, cu excepția clauzelor contractuale stipulate la art. 2 și art. 3 din prezentul contract.

CAPITOLUL IX.

DISPOZIȚII FINALE

Art.13. – Clauzele prezentului contract se completează de drept cu dispozițiile Codului civil și Codului comercial.

Art.14. – Litigiile apărute în legătură cu formarea, validarea, interpretarea sau executarea obligațiilor contractuale se soluționează pe cale amiabilă. În caz contrar, litigiile se vor soluționa la instanțele judecătorești competente de la locul de executare al contractului.

Art.15. – Prezentul contract constituie titlu executoriu.

Art.16. – Prezentul contract, a fost editat de vânzător în 5 exemplare originale.

Anexele nominalizate mai jos fac parte integrantă din contract:

- Proces-verbal negociere nr. 1990/25.11.2004 – anexa nr.1
- Listă inventar – anexa 2
- Adresa nr. R 146522/30.11.2004 – anexa nr. 3
- Aviz de Mediu pentru privatizare nr. 5/02.03.2004 – anexa nr. 4

Actul s-a încheiat fără certificat de sarcini la cererea cumpărătorului.

VÂNZĂTOR

S.C. MAMAIA

DIRECTOR GENERAL,
Dan Lucian Victor

DIRECTOR ECONOMIC,
Gaci Dorina

Av. Enciclu Ghiulentan

CUMPĂRĂTOR,

S.C. MEHMETOGLU

Hortolomei Moscu Sofian