



**DUPLICAT**

## CONTRACT DE VÂNZARE

Prezentul Contract de vânzare a fost încheiat astăzi, **23 decembrie 2015** de către și între:

### 1. PARTILE:

Societatea **LUCIA COM 94 SRL**, persoana juridică română, cu sediul social în municipiul Buzău, strada Piața Centrală, Județul Buzău, înregistrată la Registrul Comerțului Buzău sub nr. J10/2007/1994, având cod unic de înregistrare 6303666, reprezentată legal de către asociat și administrator domnul **CIOLACU DANIEL**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul [redacted] cartier [redacted] etajul [redacted], apartamentul [redacted], județul [redacted] cod numeric personal [redacted] identificat cu carte de identitate seria [redacted] nr. [redacted] eliberată de [redacted] la data de [redacted] desemnat în baza Hotărârii AGA nr. 1/15.12.2014, în calitate de vânzătoare, denumită în continuare « **Vanzator** »

și

Societatea **DEDEMAN S.R.L.**, persoana juridică română, cu sediul social în municipiul Bacău, strada Alexei Tolstoi nr. 8, județul Bacău, înregistrată la Registrul Comerțului Bacău sub nr. J04/2621/1992, având cod unic de înregistrare 2816464, reprezentată legal de către asociat și administrator statutar, domnul **PAVAL DRAGOȘ**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul [redacted] strada [redacted] nr. [redacted] județul [redacted] cod numeric personal [redacted] identificat cu carte de identitate seria [redacted] nr. [redacted] eliberat de [redacted] la data de [redacted] desemnat în baza Hotărârii AGA nr. 41/18.12.2015, în calitate de cumpărătoare, denumită în continuare « **Cumparator** »

### 2. PREAMBUL

Având în vedere că:

- Vanzatorul, este titular al dreptului de proprietate asupra **Imobilului** astfel cum este descris mai jos și și-a manifestat intenția să-l vândă către Cumparator liber de orice litigii, revendicări și pretenții ale terților, inclusiv în ceea ce privește legile proprietății și limitele de proprietate, garantând îndeplinirea Interesului comercial, așa cum este definit în prezentul contract;
- Cumparatorul dorește să cumpere **Imobilul** astfel cum este identificat în prezentul CV, pe care îl va utiliza inclusiv în scop economic, având în vedere activitatea comercială pe care o desfășoară;

Vanzatorul și Cumparatorul denumite în mod individual „Partea” și în mod colectiv „Partile” încheie prezentul contract în următoarele condiții:

#### Definiii

**Imobilul** - teren intravilan, în suprafața de **7858 mp.**, categoria de folosință curți-construcții, situat în intravilanul municipiului Buzău, Șoseaua Nordului (zona Vama Buzău), județul Buzău, întabulat în Cartea Funciară nr. 59563 (nr. CF vechi 13625(e:35510) a municipiului



Buzău, -identificat cu număr cadastral/topografic 6112/2, având limitele și dimensiunile descrise în planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, întocmit de către GRAFICOM SRL, și avizat de Oficiul de Cadastru Geodezie și Cartografie Buzău sub nr. 10284 din data de 21.01.2004.



**Sarcini** - înseamnă oricare dintre cele ce urmează, fără caracter limitativ:  
-ipotecile, gajurile, servitutile, privilegiile, popririle, drepturile de uzufruct, de suprafață, de asociere în participațiune, opțiunile, drepturile de preemțiune (inclusiv cele rezultând din arendare și/sau închiriere), drepturile de prim refuz, obligațiile (contractuale sau de altă natură), drepturile de trecere, cesiunile, drepturile de închiriere, pretențiile, orice aranjament, contract sau eveniment care are scopul sau efectul de a restricționa în orice fel dreptul de proprietate, de folosință, de dispoziție sau de exercițiu al oricărui atribut în legătură cu proprietatea sau cu alt drept asupra oricărui alt bun sau cu orice alte drepturi; litigii sau cereri în legătură cu legile proprietății, cererile de restituire în temeiul legilor proprietății (Legea nr. 18/1991, Legea nr.169/1997, Legea nr.1/2000, Legea nr.247/2005, Legea nr.10/2001, HG nr.94/2000 și HG nr. 83/1999), litigii cu privire la revendicarea Terenului sau a unei părți din acesta și orice dispute care afectează dreptul de proprietate asupra Terenului; orice aranjament sau obligație reprezentând bazele pentru crearea oricăror dintre cele menționate mai sus sau având efectul juridic și/sau comercial al vreuneia dintre cele menționate mai sus; orice acțiune, proces civil, procedură sau investigație în curs de desfășurare sau care amenință cu producerea sa.

**CV/ Contractul** - prezentul act juridic, prin care se transmite Cumparatorului întregul drept de proprietate liber de orice fel de sarcini asupra Imobilului, în schimbul acestora Vanzatorul primind integral Pretul;

**Data Semnării CV** - data de 23 decembrie 2015;

**Contul bancar al Vanzatorului** - contul în lei, în care Vanzatorul solicită să se facă plata pretului:

- RO88 BTRL RONC RT00 H085 4803 deschis la Banca Transilvania Buzău, pe numele LUCIA COM 94 SRL.

**Contul bancar al Cumparatorului** - cont în lei, din care Cumparatorul (titular al contului) realizează plata Pretului:

- RO21BTRLRONCRT0233752401 deschis la Banca Transilvania, Sucursala Bacău.

**Taxa pe valoarea adăugată** - este un impozit indirect datorat la bugetul statului și care este colectat conform prevederilor codului fiscal și referirea la această taxă în cadrul prezentului contract se va face cu inițialele TVA.

**Pretul** - negociat este de 45 Euro/mp, la care se adaugă TVA, iar global, ferm și nemodificabil, convenit de părți este de 353.610 (treisutecincizecișitremiișasesutezece) Euro, la care se adaugă TVA, în cotă legală de 24%, reprezentând suma de 84.866,40



#### 4. ISTORICUL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Vanzatorul declară că a dobândit Imobilul ce face obiectul prezentului act, prin schimb încheiat cu Regia Națională a Pădurilor București – Sucursala Direcția Silvică Buzău, conform contractului de schimb autentificat sub nr. 4594/02.12.2003 la Biroul Notarial Individual Vișinoiu Elena, cu sediul în municipiul Buzău.

#### 5. OBIECTUL OBLIGATIEI

##### 5.1. OBLIGATIILE VANZATORULUI

- Vanzatorul se obliga sa transmita catre Cumparator intregul drept de proprietate asupra Imobilului, liber de orice fel de sarcini si litigii. Transmiterea intregului drept de proprietate are loc astăzi 23 decembrie 2015;
- Vanzatorul se obliga sa predea Imobilul la data semnarii prezentului contract, fara niciun fel de formalitati, prin punerea bunului vandut la dispozitia Cumparatorului împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, care este eliberat de orice bunuri mobile ale Vanzatorului.
- Vanzatorul se obliga sa predea originalul actelor de proprietate si a celorlalte acte care au stat la baza perfectarii vanzarii, la data semnarii CV.
- Vanzatorul se obliga sa garanteze Cumparatorul, contra evictiunii totale sau partiale indiferent de cauza si de momentul aparitiei acesteia, si indiferent de faptul daca cumparatorul a avut sau nu cunostinta de aceasta ori daca ar fi avut posibilitatea de a o cunoaste. Garania extinsa pentru evictiune ramane in vigoare indiferent de investigatiile intreprinse de cumparator sau pe care ar fi trebuit sa le intreprinda. In situatia in care toate sau oricare din actele care au stat la baza perfectarii tranzactiei sunt anulate, Vanzatorul nu va invoca faptul că, Cumparatorul a realizat o investigatie in legatura cu bunul sau ar fi trebuit sa realizeze o astfel de investigatie. Cumparatorul neasumandu-si niciun risă cu privire la posibilitatea producerii evictiunii.

##### 5.2. OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

- Cumparatorul se obliga sa preia Imobilul la data semnarii CV, fara nicio alta formalitate.
- Cumparatorul se obliga sa achite integral Pretul la data semnarii CV in conditiile prezentului contract.

#### 6. PRETUL

6.1. Pretul total, sincer, serios, ferm și nemodificabil de vanzare pentru transferul intregului drept de proprietate asupra imobilului, convenit de parti este 353.610 (treisutecincizecșitremișasesutezece) Euro, la care se adaugă TVA, în cotă legală de 24%, reprezentând suma de 84.866,40 (optzecișipatrumiopsuteșazecișisaseeuroșipatruzeci eurocenti) euro, platibil in lei la Cursul de Schimb oficial BNR valabil la data platii, de 1 Euro = 4.5163 lei.







Pretul total de vanzare, ce include TVA, este in suma de 1.980.290,96 lei (un milion nouasuteptzecimii douasutenouazecile isinouazecisisasebanibani) lei a fost achitat astazi data semnari prezentului CV astfel:

- pretul convenit si anume suma de 1.597.008,84 (un milion cincisutenouazecisisaptemiioptleisioptzecisipatrubani) lei reprezentand contravaloarea sumei de 353,610 (treisute cincizecișitreimișasesutezece) Euro, la care se adauga suma de 383.282,12 (treisuteoptzecisitreimiidouasuteoptzecisidoileisidoisprezecebani) lei, ce reprezinta cota legala de TVA de 24% aferenta pretului pe teren, a fost achitata de Cumpărător astazi data semnării prezentului act, prin virament bancar in contul Vanzatorului nr. RO88 BTRL RONC RT00 H085 4803 deschis la Banca Transilvania Buzău, pe numele LUCIA COM 94 SRL conform Ordinului de Plata nr.6203 din data de 23.12.2015:

Acest ordin de plata reprezinta chitanta liberatorie, conform dispozitiilor art. 1499 si 1504 ale Codului Civil si fac dovada deplina cu privire la achitarea pretului.

### 6.3. Costuri

Fiecare parte este responsabila pentru costurile si onorariile proprii datorate consultantilor lor in legatura cu aceasta tranzactie.

Pentru a evita orice dubii, Dedeman se obliga sa plateasca numai taxele si costurile aferente Terenului care iau nastere si vor fi datorate de la semnarea prezentului Contract.

### 8. Declaratii si Garantii ale Vanzatorului

8.1 Vanzatorul, cunoscand conditiile dobandirii Terenului si situatia juridica a acestuia, sub sanctiunea prevazuta de art. 326 din Codul Penal cu privire la fals in declaratii, declara si garanteaza in mod expres si irevocabil prin semnarea prezentului CV urmatoarele:

- a) are deplina capacitate sa incheie prezentul CV si nu exista nici o imprejurare, de orice natura, care sa afecteze sau care s-ar opune incheierii valabile a acestuia si despre care sa aiba cunostinta;
- b) este unicul si de plin drept proprietarul Imobilului care a fost dobandit in mod valabil, cu buna credinta si in conformitate cu reglementarile legale aplicabile;
- c) de la data dobandirii dreptului de proprietate asupra Imobilului, acesta s-a aflat in proprietatea si folosinta sa deplina si la data semnarii CV se bucura de posesia neviciata si netulburata asupra Terenului.
- d) Imobilul nu face integral sau partial obiectul vreunui anteccontract de vanzare-cumparare, al vreunei conventii privind promisiunea de vanzare, instrainarea vreunui dezmembrament al dreptului de proprietate, grevarea de sarcini sau servituti conventionale, nu constituie aport la capitalul social al niciunei societati comerciale, nu face obiectul vreunui contract de fiducie, contract de asociere in participatiune;
- e) nu exista vreo servitute legala sau conventionala ori drept de trecere care sa greveze Imobilul;
- f) nici un tert nu a primit din partea Vanzatorului un mandat prin care poate sa dispuna in vreun fel de Imobil, de o parte a acestuia ori pentru a incheia orice fel de conventie cu titlu oneros sau gratuit cu privire la acesta;



Optzecișipatrumiopsuteșazeceșișaseeuroșipatruzeceieurocenși) euro, platibil în lei la Cursul de Schimb oficial afișat de către BNR la data plății.

**Cursul de Schimb** - cursul de schimb euro/lei comunicat de către BNR și valabil la data de 23.12.2015, respectiv 1 Euro = 4,5163 lei;

**Data achitării integrale a Pretului;** data semnării CV- 23.12.2015;

**Dovada achitării Pretului** - Ordinul de plată pentru plata pretului nr. 6203/23.12.2015 de către Cumpărător și vizat de către Banca platitoare în condițiile art. 1499 și art. 1504 alin 1 Cod Civil reprezintă dovada deplină a achitării integrale a pretului;

**Data transferului dreptului de proprietate și a posesiei:** data semnării CV-23.12.2015

**Interesul Comercial** - elementul subiectiv esențial pentru achiziționarea de către Cumpărător a Terenului.

**Certificatul fiscal** - Certificat de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr.82118/23.12.2015, emis de către Primăria municipiului Buzău - Serviciul Finante Publice Locale Buzău, din care rezultă că toate taxele și impozitele privind Terenul sunt achitate la zi;

**Extrasul de carte funciara** - extrasul de carte funciara pentru autentificare nr. 90854/14.12.2015, eliberat în scopul autentificării prezentei tranzacții de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău, solicitat și primit de Birou Individual Notarial Vasilache Mihaela Stefana, notar instrumentator.

**Notarul Public** - desemnează Biroul Individual Notarial Mihaela Stefana Vasilache cu sediul în municipiul Bacău, reprezentat prin notarul public Mihaela Stefana Vasilache autorizat în baza licenței de funcționare nr. 2230/1963/13.11.2013.

**Contul bancar al Notarului Public** - Contul nr. RO 28BTRLRONCRT0259162201 deschis la Banca Transilvania, pe numele VASILACHE MIHAELA ȘTEFANA - Birou Individual Notarial;

### **3. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Vanzatorul vinde în mod ferm și irevocabil Cumpărătorului, iar acesta din urma cumpără în mod ferm și irevocabil de la Vanzator, în condițiile prezentului contract, următorul imobil:  
- teren intravilan, în suprafața de 7.858 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat în intravilanul municipiului Buzău, Șoseaua Nordului (zona Vama Buzău), județul Buzău, întabulat în Cartea Funciara nr. 59563 (nr. CF vechi 13625(e:35510) a municipiului Buzău, identificat cu număr cadastral/topografie 6112/2, având limitele și dimensiunile descrise în planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, întocmit de către societatea GRAFICOM SRL, și avizat de Oficiul de Cadastru Geodezie și Cartografie Buzău sub nr. 10284 din data de 21.01.2004.



DE LA  
CĂMIN - 100

g) Imobilul nu face obiectul vreunei convenții care are ca obiect constituirea sau promisiunea constituirii unui drept real sau de creanță în favoarea unor terți, nu este închiriat sau promis a fi închiriat unor terți, cu excepția contractului de locațiune încheiat cu societatea OSCAR DOWNSTREAM SRL, conform contractului nr. 673/26.07.2010, înscris în cartea funciară cu încheierea nr. 6093/16.02.2011 (contract ce are ca obiect suprafața de 200 mp, din imobilul ce face obiectul prezentului act) notat în cartea funciară cu încheierea nr. 6093/16.02.2011 de OCPI Buzău și a actelor adiționale nr. 1 din 27.01.2014; nr. 2 din data de 10.07.2015 (notat în cartea funciară cu încheierea nr. 78296/28.10.2015 de către OCPI Buzău), și nr. 3/06.11.2015 la contractul de locațiune menționat anterior, care au ca obiect prelungirea duratei contractului, cuantumul chiriei fiind același de 1240 Euro/luna TVA inclus precum și celelalte clauze din contractul de locațiune ramanand neschimbate, contract pe care societatea cumpărătoare se obligă să îl respecte întocmai până la expirarea termenului, respectiv până la data de 28.10.2020, dată la care expira Contractul de închiriere cu toate Actele sale adiționale. De la data transmiterii dreptului de proprietate de la Vanzator la Cumparator, se transfera și dreptul Cumparatorului de a percepe chiria conform Contractului de închiriere, în valoare de 1240 Euro/luna, TVA inclus.

h) Imobilul nu este grevat de nici o sarcină sau servitute convențională, privilegiu, ipoteca, drept de uzufruct, posesie, uz, locațiune, drept de preemțiune, pact de opțiune, restricții convenționale sau legale legate de posibilitatea instrainării ori alte drepturi în favoarea tertilor;

i) Imobilul se afla în circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice, exproprierii, sechestrului, sau a vreunei forme de executare silită sau a altei restrângeri a dreptului de dispoziție de care Vanzatoarea să aibă cunoștința și nu are cunoștința despre existența vreunui motiv care să împiedice exploatarea Imobilului de către Cumparator conform scopului declarat de aceasta, denumit Interesul Comercial prin prezentul contract de vânzare.

j) toate taxele și impozitele privind Imobilul sunt achitate la zi, conform Certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice, nr. 82118/23.12.2015, emis de către Primăria municipiului Buzău – Serviciul Finante Publice Locale Buzău, astfel încât Cumparatorul preia Imobilul fără datorii sau obligații fiscale restante;

k) Vanzatorul garantează contra evicțiunii totale sau parțiale indiferent de cauză și de momentul apariției acesteia, și indiferent de faptul dacă cumparatorul a avut sau nu cunoștința de aceasta ori dacă ar fi avut posibilitatea de a o cunoaște. Garanția extinsă pentru evicțiune rămâne în vigoare indiferent de investigațiile întreprinse de cumparator sau pe care ar fi trebuit să le întreprindă. În situația în care toate sau oricare din actele care au stat la baza perfectării tranzacției sunt anulate, Vanzatorul nu va invoca faptul că, Cumparatorul a realizat o investigație în legătură cu bunul sau ar fi trebuit să realizeze o astfel de investigație;

l) Vanzatorul garantează contra viciilor imobilelor conform prevederilor art. 1707 Ncc, potrivit căruia vânzătorul garantează cumparatorul contra oricărui vicii ascunse care fac bunul vândut impropriu întrebuințării la care este destinat sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumparatorul nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic; este ascuns acel viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit, fără asistența de specialitate, de către un cumparator prudent și diligent; garanția este datorată dacă viciul sau cauza lui există la data predării bunului; vânzătorul nu datorează garanție contra viciilor pe care cumparatorul le cunoștea la încheierea contractului.

m) nu s-a formulat sau înregistrat nici o cerere cu privire la încălcarea obligațiilor de mediu cu privire la Imobil și nici nu există obligații restante legate de nerespectarea obligațiilor de mediu cu privire la acesta de care Vanzătorii să aibă cunoștința. Imobilul nu este afectat de nicio





contaminare sau reziduuri, nu exista nicio obligatie legala de a lua masuri impotriva poluarii solului sau alte masuri de decontaminare, Vanzatorul achitand toate taxele si impozitele datorate pentru scoaterea terenului din circuitul silvic, precum si pentru orice alte situatii care ar greva terenul pana la data prezentei vanzari, asumandu-si orice raspundere in cazul formularii de pretentii de catre orice institutie a statului si obligandu-se in termen de 24 de ore de la notificarea de catre Cumparator a achita orice suma se cuvine acestor autoritati;

n) a luat cunostinta de prevederile art.1665 din Codul Civil cu privire la pretul fictiv si pretul derizoriu, ale Legii nr.656/2002 pentru prevenirea si sanctionarea spalarii banilor, ale Legii nr.241/2005 privind evaziunea fiscala, referitoare la consecintele sustragerii de la plata obligatiunilor fiscale, in intregime sau in parte, prin nedeclararea veniturilor impozabile, ascunderea obiectului sau a sursei impozabile;

o) toti proprietarii anteriori ai Imobilului au detinut titluri legale, valabile, exclusive si libere de sarcini asupra Imobilului, drepturile lor de proprietate au fost legal constituite si transferate catre Vanzator si nu exista riscul de anulare a contractului avand ca obiect transferul dreptului de proprietate de la proprietarii anteriori;

p) imi asum responsabilitatea deplina pentru orice neregularitati care ar afecta titlul sau dreptul meu de proprietate asupra Imobilului si ca nu voi invoca in favoarea mea faptul ca subscrisa Cumparatoare ar fi avut obligatia de a investiga sau verifica modul dobandirii de catre Vanzatoare a dreptului de proprietate sau regularitatea actelor care atesta acest drept;

r) Imobilul nu face obiectul niciunei notificari, somatii sau alte acte similare, dispute sau vreun litigiu initiat de vreo persoana fizica/juridica sau entitate publica sau privata. La data semnarii prezentului contract nu exista nicio cerere de retrocedare, de reconstituire a dreptului de proprietate, ori notificare in baza legilor proprietatii emise dupa anul 1990 sau revendicari initiate sau pe cale a fi initiate din partea niciunui tert referitoare la Imobil si nu exista niciun litigiu pe rolul vreunei instante sau vreo procedura administrativa initiata in legatura cu Imobilul sau cu vreo parte din acesta;

s) Imobilul este corect delimitat atat in teren, cat si prin documentatiile cadastrale intoemite si nu exista pretentii in legatura cu vecinatatile acestuia, neexistand niciodata vreun diferend din partea vecinilor sau a oricarui tert;

s) Imobilul nu este zona de patrimoniu cunoscut si cercetat, sit arheologic, nu e declarat zona de importanta nationala sau zona cu patrimoniu arheologic recunoscut conform prevederilor OG-nr. 43/2000 si/sau monument istoric, nefiind sub protectia Legii nr. 422/2001.

t) prezenta tranzactie nu este realizata pentru a sustrage bunul de la urmarirea de catre creditorii sau de a le leza in orice alt fel drepturile acestora, Cumparatorul neavand acces la situatia financiara a Vanzatorului.

t) Nu este necesar ca Vanzatorul sa anunte, sa notifice sau sa depuna rapoarte cu privire la tranzactia realizata prin CV si nu exista acorduri prealabile, aprobări, inregistrari, autorizatii sau avize in legatura cu semnarea Contractului sau cu indeplinirea prevederilor acestuia care trebuie obtinute de catre Vanzator in legatura cu incheierea CV sau cu indeplinirea acestuia si care sa nu fi fost obtinute inca de catre aceasta din urma.

u) Toate informatiile furnizate de Vanzator, Cumparatorului, direct sau indirect, sunt corecte, iar Vanzatorul a dezvaluit toate aspectele materiale cu privire la Imobil si nu exista informatii cunoscute de Vanzator care ar putea afecta decizia Cumparatorului de a achizitiona Imobilul prin semnarea prezentului CV.





x) Toate documentele furnizate Cumparatorului înainte si la Data semnarii CV sunt documente valabile emise si obtinute de Vanzator in conformitate cu legislatia aplicabila la data emiterii sau obtinerii;

y) Prezentul CV si toate documentele puse la dispozitie in scopul perfectarii tranzactiei reprezinta o descriere corecta, exacta si completa a situatiei legale si de fapt a Imobilului.

z) Vanzatorul nu se afla in stare de insolventa prezumata sau iminenta astfel cum sunt descrise respectivele situatii in Legea nr.85/2014 - privind insolventa.

## **9. DECLARATII SI GARANTII ALE CUMPARATORULUI**

**9.1. Reprezentatul legal al Cumparatorului, sub sanctiunea prevazuta de art. 326 din Codul Penal cu privire la fals in declaratii, declara si garanteaza in mod expres si irevocabil prin semnarea prezentului CV urmatoarele:**

a) Dedeman este o societate legal infiintata, cu existenta valabila si conforma legilor din Romania.

b) Dedeman si reprezentatul sau legal, au autoritatea necesara potrivit documentelor constitutive in vederea semnarii si executarii prezentului CV si a oricaror documente si contracte mentionate in prezentul si necesar a fi semnate si executate de acesta conform prezentului CV. Prezentul CV a fost autorizat, semnat si executat in mod legal de catre Dedeman si de catre reprezentatul sau legal si este valabil si obligatoriu pentru Dedeman, opozabil Dedeman in conformitate cu termenii sai.

c) Semnarea si executarea de catre Dedeman, prin reprezentantul sau legal, a prezentului CV nu vor incalca nici o prevedere a vreunei Legi sau a actelor constitutive ale Dedeman.

d) Cumparatorul nu se afla in stare de insolventa prezumata sau iminenta astfel cum sunt descrise respectivele situatii in Legea nr.85/2014 - privind insolventa.


## **10. DECLARATII COMUNE ALE PARTILOR**

**Clauza Anticoruptie:** atat in scopul indeplinirii tuturor obligatiilor prezentului contract, dar mai ales in relatiile cu institutiile publice, partile se obliga sa respecte dispozitiile legale referitoare la infractiuni de coruptie si de serviciu. Astfel, partile nu vor tolera, incuraja sau comite acte de coruptie. In acest sens nu vor oferi, nu vor da si nu vor promite direct sau indirect, pentru sine sau pentru altul, bani sau alte foloase necuvenite unor functionari publici ori unor persoane care au influenta ori lasa sa se creada ca au influenta asupra unui functionar public in scopul indeplinirii, neindeplinirii, urgentarii, intarzierii, unui act ce intra in indatoririle de serviciu ale functionarului public ori ca acesta sa indeplineasca un act contrar acestor indatoriri.

Noi, partile contractante, declarăm, că am luat cunoștință de prevederile Noului Cod Civil, cu privire la seriozitatea prețului, ale Legii nr.656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, ale Legii nr.241/2005 privind evaziunea fiscală, referitoare la consecințele sustragerii de la plata obligațiilor fiscale, în întregime sau în parte, prin nedeclararea veniturilor impozabile, ascunderea obiectului sau a sursei impozabile sau taxabile, sau efectuarea oricăror alte operațiuni în acest scop. declarăm sub sancțiunea art. 326 din Codul Penal cu privire la declarații necorespunzătoare adevărului, că prețul declarat este real, serios, nu este derizoriu și ne asumăm răspunderea pentru orice fel de consecințe ce decurg din acest fapt.

Noi, partile contractante, declarăm că ne-au fost aduse la cunoștință și explicate de către notarul public toate dispozițiile legale invocate în cuprinsul prezentului contract, dispoziții pe



câte le-am înțeles și pe care ni le asumăm, suntem de acord cu prezentul CV al cărui conținut reprezintă voința noastră liberă și neviciată și consimțim întru totul la autentificarea acestuia.

De asemenea, partile sunt de acord cu înmatricularea dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele Cumpărătorului în Cartea Funciara aferenta.

Toate costurile aferente autentificării prezentului Contract și înregistrării lui în Cartea Funciara vor fi suportate de către Cumparator.

Partile se angajează să păstreze confidențialitatea cu privire la detaliile prezentului Contract, cât și cu privire la informațiile, datele și documentele rezultate sau în legătura cu prezentul Contract, cu excepția consultantilor, finanțatorilor, investitorilor sau partenerilor de joint venture ai fiecărei dintre părți sau aflate deja în registre disponibile publicului. Această clauză nu se va aplica în cazul dezvăluirii detaliilor, informațiilor datelor și a documentelor menționate mai sus către autoritățile fiscale, comerciale, judiciare sau alte asemenea autorități competente.

## **II. DIVERSE**

**II.1. Preambulul face parte integrantă din prezentul contract.**

**II.2. Prezentul contract este guvernat de legea romana.**

**II.3. Orice disputa cu privire la CV va fi solutionata de Parti pe cale amiabila iar eventualele litigii neconciliate între Parti vor fi deferite spre solutionare instantelor judecatoresti competente de drept comun.**

**II.4. În cazul în care se constata nulitatea, caducitatea sau alta cauza de ineficacitate a oricareia dintre prevederile sau conditiile prezentului contract, ineficacitatea respectivei prevederi sau conditii nu va afecta validitatea sau executarea celorlalte clauze contractuale si nu va avea efect asupra obligatiilor scadente sau in curs de a deveni scadente, între parti. Partile vor proceda în așa fel, încât să înlocuiască clauza fara efecte juridice cu una permisa de lege, care sa aiba scopul economic avut de clauza fara efecte juridice.**

**II.5. Orice comunicare, notificare, declaratie, cerere, instructiune, sau orice document in legătura cu prezentul Contract se va realiza la adresele sediului social/domiciliului Partilor prin orice mijloc de comunicare ce asigura transmiterea actului si confirmarea primirii acestuia (Fax, mail, scrisoare recomandata cu confirmare de primire, etc.)**

**II.6. Orice comunicare, notificare, declaratie, cerere, instructiune, sau orice document ce va fi adresat de oricare Parte celeilalte, va avea forma scrisa si va fi considerat (a) ca fiind transmis(a) (i) la data primirii, în cazul în care a fost predata personal, prin posta, recomandată cu confirmare de primire, sau prin serviciul de curierat, (ii) la data transmiterii, în cazul trimiterii prin fax sau orice alt mod de transmitere telegrafica/electronica (e-mail);**

**II.7. Dacă oricare dintre Parti isi schimba adresa de corespondenta si/sau domiciliul sau sediul social, are obligatia de a comunica în scris celeilalte parti acest eveniment, iar noua adresa se va considera valabila numai dupa implinirea unui termen de 3 zile de la comunicare potrivit regulilor enunțate la art. 11.5., în caz contrar orice comunicare la adresa/domiciliul declarate de Parti în prezentul CV ramane valabila.**

**II.8. Prezentul CV reprezinta întreaga intelegere dintre Parti si va prevala în fata oricaror acorduri scrise sau verbale incheiate anterior între Parti. Renuntarea la sau intarzierea de catre Parti în exercitarea oricaror drepturi, termene, angajamente sau conditii nu va fi considerata a reprezenta o renuntare la respectivele drepturi, termene, angajamente sau conditii sau la orice alte termene, angajamente sau conditii incluse în Prezentul CV.**





Noi, părțile contractante, declarăm că ne-au fost aduse la cunoștință și explicate de către notarul public toate dispozițiile legale invocate în cuprinsul prezentului contract, dispoziții pe care le-am înțeles și pe care ni le asumăm.

Noi, părțile contractante, declarăm pe proprie răspundere că am citit actul, conținutul acestuia reprezintă voința noastră neviciată, nu ne aflăm în nici o situație de eroare cu privire la natura sau obiectul actului sau cu privire la o normă juridică determinantă privind raportul juridic, consimțământul nostru nu a fost surprins prin dol (eroarea provocată de manopere frauduloase ale unui tert) și nici afectat de vreo cauză de violență (temerea justificată indusă de către un tert) și toate clauzele au fost stabilite de comun acord. Declaram de asemenea că toate datele și informațiile din acest contract sunt reale și actuale și ne obligăm să executăm cu bună credință obligațiile pe care ni le-am asumat prin prezentul contract, sub sancțiunea suportării contravalorii prejudiciului suferit de partea vătămată.

Tehnoredactat și autentificat la Biroul Individual Notarial Mihaela Ștefana Vasilache, cu sediul în municipiului Bacău, strada George Bacovia nr.5, județul Bacău, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 5 (cinci) duplicate din care unul rămâne în arhiva biroului notarial, unul pentru OCPI Buzău - BCPI Buzău și 3 (trei) se eliberează părților.

**VANZATOR,**

**LUCIA COM 94 SRL**  
Prin reprezentant legal  
**CIOLACU DANIEL**

**CUMPARATOR,**

**SC DEDEMAN SRL**  
Prin reprezentant legal,  
**PAVAL DRAGOS**

**ROMÂNIA**

**Uniunea Națională a Notarilor Publici**

**BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL**

**VASILACHE MIHAELA ȘTEFANA**

Licența de funcționare nr. 2230/1963/2013

Sediul : Bacău, strada George Bacovia nr. 5.

Tel/fax: 0234/577543; email: [notarvasilache@yahoo.com](mailto:notarvasilache@yahoo.com)

### **ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1015**

**Anul 2015, Luna DECEMBRIE, Ziua 23,**

În fața mea, **Mihaela Ștefana Vasilache, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:**

1. **CIOLACU DANIEL**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul [redacted] cartier [redacted] scara [redacted] etajul [redacted] apartamentul [redacted] județul [redacted] cod numeric personal [redacted] identificat cu carte de identitate seria [redacted] nr. [redacted] eliberată de [redacted] la data de [redacted] în calitate de reprezentant legal al societății **LUCIA COM 94**



ROMANIA  
SRL, persoana juridica romana, cu sediul social in municipiul Buzău, strada Piața Centrală, Judetul Buzău, înregistrată la Registrul Comerțului Buzău sub nr. J10/2007/1994, având cod unic de înregistrare 6303666, desemnat în baza Hotărârii AGA nr. 1/15.12.2014.

2. PAVAL DRAGOȘ, cetățean român, cu domiciliul în municipiul [redacted] strada [redacted] nr. [redacted] județul [redacted] cod numeric personal [redacted] identificat cu carte de identitate seria [redacted] nr. [redacted] eliberat de [redacted] în calitate de reprezentată legal al Societății DEDEMAN SRL cu sediul social în municipiul Bacău, Str. Alexei Tolstoi, nr.8, judetul Bacău, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J04/2621/1992, cod unic RO 2816464, desemnat în baza Hotărârii Generale a Asociațiilor nr. 41/18.12.2015.

care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act exprimă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 20431 lei cu OP/2015 (2.3.1.)

S-a încasat onorariul în sumă de 20419 lei + 4900,56 lei TVA cu OP /2015

**NOTAR PUBLIC,  
VASILACHE MIHAELA ȘTEFANA**

“Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de Mihaela Ștefana Vasilache, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii”.

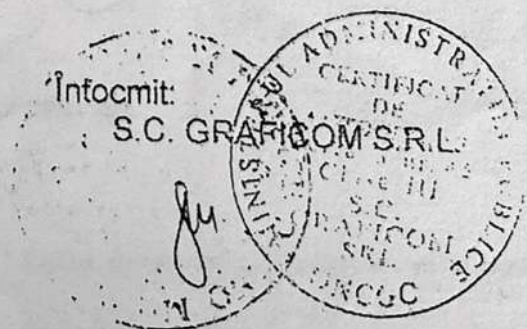
[redacted signature and stamp area]





## MEMORIU TEHNIC

1. Denumirea și scopul lucrării: Documentație tehnică pentru dezmembrarea corpului de proprietate cu nr. cadastral 6112 - Buzău.
2. Beneficiarul lucrării: S.C. LUCIA COM 94 S.R.L., cu sediul în Mun. Buzău, Piața Centrală, Jud. Buzău.
3. Executantul lucrării: S.C. GRAFICOM S.R.L., cu sediul în Mun. Buzău, Str. Oituz, nr. 27, autorizație seria B, nr. 45/2002, eliberată de Oficiul Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie.
4. Obiectul lucrării: Corpul de proprietate, situat în Mun. Buzău, Tr. Zăvoaiele, Jud. Buzău, în exclusivitate pădure și în suprafață totală de 7858 mp, cu următoarele vecinătăți și dimensiuni:
  - La Nord: DIRECȚIA SILVICĂ BUZĂU, dist = 79,03 m ;
  - La Est: S.C. LUCIA COM 94 S.R.L., dist = 101,79 m ;
  - La Sud: DRUM EUROPEAN 85, dist = 78,44 m ;
  - La Vest: DIRECȚIA SILVICĂ BUZĂU, dist = 102,72 m ;
5. Situația juridică a terenului Corpul de proprietate a fost dobândit în baza *Contractului de schimb* nr. 4594 din 02.12.2003 și *Încheierii* nr. 12528 din 03.12.2003 .
6. Operațiuni topo-cadastrale efectuate. Pentru determinarea punctelor de contur ale corpului de proprietate în proiecție Stereo 1970 s-au utilizat coordonatele din Documentația tehnică cu număr cadastral 6112 (furnizate de către J.C.G.C. Buzău).





PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Scara 1 : 1000  
INTRAVILAN

Judetul: BUZAU

Unitatea administrativ-teritoriala: BUZAU

Cod SIRUTA: 44827/2

Adresa corpului de proprietate:

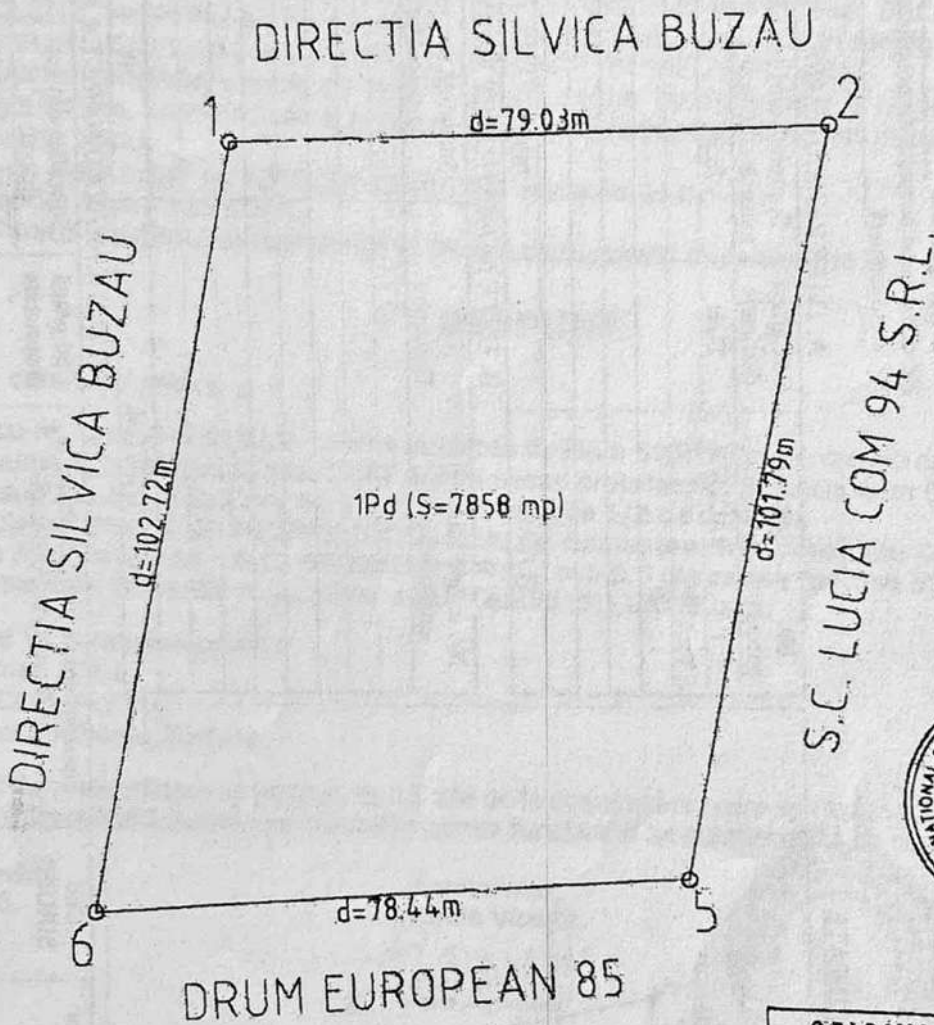
Mun. Buzau, Jud. Buzau

Nr. cadastral al corpului de proprietate: 612/2

Numele si prenumele proprietarului:

S.C. LUCIA COM 94 S.R.L.

Sediul proprietarului: Mun. Buzau,  
Piata Centrala, Jud. Buzau



OFICIUL DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE	
Judetul BUZAU	
Nr. inreg. 1000	data 21-01-2004
VERIFICAT SI RECEPTIONAT:	
Inspector,	Ing. MIHA

Suprafata totala: 7858 mp

SISTEM DE PROIECTIE:  
STEREO 1970  
DATA: 20.01.2004

Intocmit: 25.01.04  
S.C. GRAFICOM S.R.L.  
AUL ONOCC, Str. B. Nr. 45/2002



OFICIUL DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE BUZAU

Receptionist: .....





S.C. GRAFICOM S.R.L. - lucrări de geodezie, topografie, cartografie și cadastru

**FIȘA CORPULUI DE PROPRIETATE**

ANEXA I

Din Mun. Buzău, Tr. Zăvoaiele, Jud. Buzău

Județul BUZĂU  
Unitatea administrativ teritorială: BUZĂU  
Cod SIRUTA 44827  
Cod intravilan/extravilan 2

Nomenclatură L-35-102-B-c-4-III

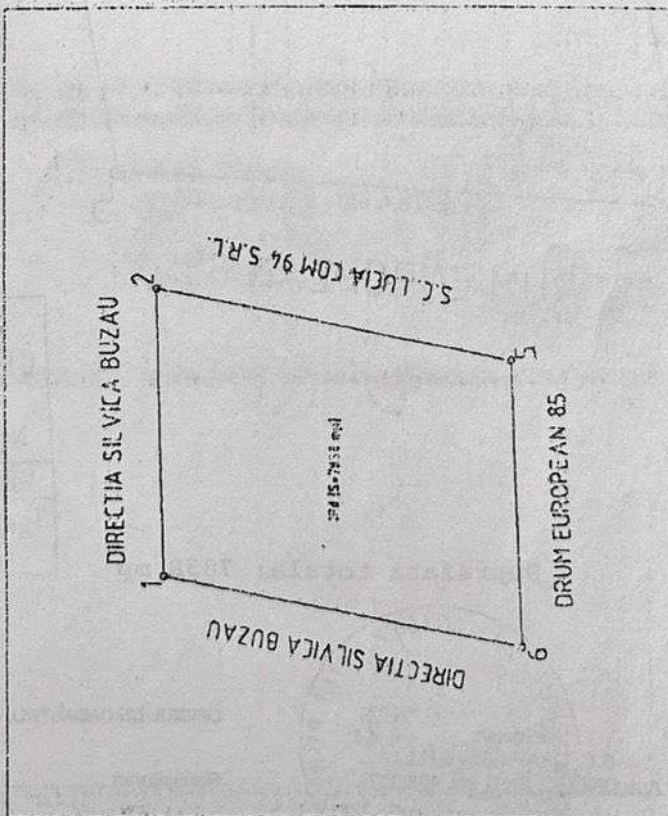
Nr. sector cadastral

Nr. cadastral al corpului de proprietate

Nr. carte funciara

6112/2

**SCIITA CORPULUI DE PROPRIETATE**



**A. DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Cod grupă destinație	Suprafață din măsurători (mp)	Clasa de calitate	Zona în cadrul localității	Mențiuni
1	PĂDURE	TDI	7858			
TOTAL			7858			

**B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII**

Nr. corp clădire/construcție	Denumire	Suprafață construită la sol (mp)	Cod grupă destinație	Mențiuni
TOTAL		0		

**C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR**

Nr. crt.	Denumire proprietar	Sediul proprietar	Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării/eliberării	Suprafața din act (ha sau m <sup>2</sup> )			Modul de deținere Teren / Construcție	Mențiuni
					Teren	Constr.	Indiviz		
1	S.C. LUCIA COM 94 S.R.L.	Mun. Buzău, Piața Centrală, Jud. Buzău	6303666	Contract de schimb nr. 4594 din 01.12.2003 Încheiere nr. 12528 din 03.12.2003 Data: 20.01.2004	9358			7858	Teren domeniul public al statului



Intocmit: S.C. GRAFICOM S.R.L.





# EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Nr.cerere	94390
Ziua	31
Luna	12
Anul	2015

## A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

**TEREN** intravilan

Nr. CF vechi: 13625(e:35510)

**Adresa:** Buzau, Zona Vama Buzau

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Cad: 6112/2 Top: -	Din acte: -; Masurata: <b>7.858</b>	

## B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
<b>35166 / 20.08.2010</b>		
Alte acte nr. 3356, din 23.09.2003, emis de GARDA NATIONALA DE MEDIU, certificat de urbanism nr.581/19.08.2010 emis de PRIMARIA BUZAU;		
B3	notare schimbare categorie de folosinta a terenului de sub AI+1	A1
<b>78296 / 28.10.2015</b>		
Act administrativ nr. 20277, din 23.10.2015, emis de Primaria Mun. Buzau, act administrativ nr. 2/10.07.2015 la contractul de locatiune nr. 673/26-07-2010 emis de Oscar Downstream;		
B4	Se noteaza trecerea imobilul in intravilanul localitatii	A1
<b>94390 / 31.12.2015</b>		
Act notarial nr. 1015, din 23.12.2015, emis de VASILACHE MIHAELA STEFANA		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
1) S.C. DEDEMAN S.R.L., CIF: 2816464		

## C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte
<b>6093 / 16.02.2011</b>		
Alte acte nr. 673, din 26.07.2010		
C1	Intabulare, drept de INCHIRIERE, a suprafetei de 200 mp de sub AI+1, pentru o perioada de 5 ani	A1
1) OSCAR DOWNSTREAM SRL, CIF: 13991630		
<b>78296 / 28.10.2015</b>		
Act administrativ nr. 20277, din 23.10.2015, emis de Primaria Mun. Buzau, act administrativ nr. 2/10.07.2015 la contractul de locatiune nr. 673/26-07-2010 emis de Oscar Downstream;		
C2	Se noteaza act aditional nr.2 la contract de inchiriere aut. 673/2010, in sensul prelungirii contractului pe o durata de 5 luni incepand cu data de 27.07.2015.	A1