

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE



I. PĂRȚI:

- **Societatea ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în Mun. București, Cal. Vitan nr. 242, parter, camera 6, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/14752/13.12.2012, cod unic de înregistrare RO31012790, **prin reprezentant legal Președinte provizoriu al Consiliului de Administrație, C** , cetățean român, domiciliat în , posesor al CI seria , emisă de CNP în baza Hotărârii Consiliului Local Sector 3 București nr. 517/30.10.2018, și în baza Hotărârii AGA nr. 1/05.11.2018, în calitate de **vânzătoare**, denumită astfel în cuprinsul prezentului înscris, și

- **Societatea ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL**, persoană juridică română, cu sediul social în Mun. București, Calea Vitan nr. 154-158, CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ, Biroul 5, Sector 3, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/8651/08.06.2017, cod unic de înregistrare RO37714360, **prin Presedinte Consiliu de Administratie C** l, cetățean român, domiciliat în l , posesor al CI seria l , emisă de , CNP l , în baza Hotărârii SC ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL nr. 47/17.10.2018, și în baza Hotărârii Consiliului Local Sector 3 București nr. 517/30.10.2018 în calitate de **cumpărătoare**, denumită astfel în cuprinsul prezentului înscris, a intervenit prezentul contract de vânzare cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subscrisa **Societatea ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL**, vând **Societății ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL**, dreptul de proprietate asupra următoarelor imobile, denumite în continuare **Imobilul, situat în Mun. București, Bdul Basarabia nr. 256, Sector 3**, compus din:

1. Teren intravilan în suprafață de 59.617 mp din acte și 59.614 mp din măsurătorile cadastrale, având numărul cadastral 209760 (nr. cad. vechi 7699/12/10), intabulat în Cartea Funciară nr. 209760 (nr. CF vechi 107047_1) a Mun. București, Sectorul 3, împreună cu construcțiile edificate pe acesta C1, C2, C3, C4, C5, respectiv C6, descrise astfel:

- **C1 – birouri-P+3E, cu o suprafață construită la sol de 115 mp și o suprafață construită desfășurată de 460 mp, având nr. cadastral 209760-C1;**

- **C2 – vestiar-subsol, în suprafață construită la sol de 261 mp, având nr. cadastral 209760-C2;**

- **C3 – birouri-P+3E, în suprafață construită la sol de 114 mp și o suprafață construită desfășurată de 456 mp, având nr. cadastral 209760-C3;**

- **C4 – vestiar-subsol, în suprafață construită la sol de 314 mp, având nr. cadastral 209760-C4;**

- **C5 – vestiar-subsol, în suprafață construită la sol de 763 mp, având nr. cadastral 209760-C5;**

- **C6 – Hala Laminor - parter, în suprafață construită la sol de 58.049 mp, rezultând o suprafață totală construită la sol de 59.016 mp, având nr. cadastral 209760-C6;**

Accesul la drumul public al acestui imobil se face pe: - terenurile cu destinație cale de acces identificate cu : **3.1 (2 Dr.)** inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 214488 (nr. cad. vechi 7699/12/11/2/3), **3.4 (1Cc.)** inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 209751 (nr. cad. vechi 7699/10/2) și **3.5 (teren liber din 1Cc)** inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 214306 (nr. cad. vechi 5887/41/7/3/4/17/18/3/3), aceste terenuri fiind proprietatea vazatorului societatea ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL, in baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 3305/11.12.2013 de notar public Marina Sergiu Sorin cu sediul biroului in Mun. București, Sector 2, precum și, potrivit acestui din urma contract, pe terenul cu destinație cale de acces identificate cu **2.2. DR(I)-Poarta 2**, inclus în terenul idetificat cadastral cu nr. 213054 (nr. cad. vechi 1737/9/5/2/2), ce este coproprietatea SC Republica SA si a lui SC Tubinox SA.

2. Teren intravilan categoria de folosinta curti constructii, în suprafață de 10.303 mp din acte și 10.270 mp din măsurătorile cadastrale, având numărul cadastral 201765 (nr. cad. vechi 5887/33/2), intabulat in Cartea Funciară nr. 201765 (nr. CF vechi 68373_2) a Mun. București, Sectorul 3, împreună cu construcția edificată pe acesta C61 – Activ Hala Laminor, cu o suprafață construită la sol de 9.898,50 mp, având nr. cadastral 201765-C1.

Accesul la drumul public al acestui imobil se face pe: - terenurile cu destinație cale de acces identificate cu: **3.1 (2 Dr.)** inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 214488 (nr. cad. vechi 7699/12/11/2/3), **3.4 (1Cc.)** inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 209751 (nr. cad. vechi 7699/10/2) și **3.5 (teren liber din 1Cc)** inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 214306 (nr. cad. vechi 5887/41/7/3/4/17/18/3/3), terenuri proprietatea vamzatorului SC ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL, in baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 3305/11.12.2013 de notar public Marina Sergiu Sorin cu sediul biroului in Mun. București, Sector 2, precum și, potrivit acestui din urma contract, pe terenul cu destinație cale de acces identificate cu **5.1 (2 Dr.)** inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 214490 (nr. cad. vechi 7699/12/11/2/5), proprietatea SC REPUBLICA SA și pe terenul cu destinație cale de acces identificate cu **2.2 DR (I) – Poarta 2**, inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 213054 (nr. cad. vechi 1737/9/5/2/2), este coproprietatea SC Republica SA si a lui SC Tubinox SA.

Eu societatea SC ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL, creez in favoarea imobilelor cu nr. Cadastrale 209760 si 201765 un drept de trecere, in conformitate cu art. 617 Cod Civil, pe terenurile proprietatea mea respectiv pe terenurile cu destinație cale de acces identificate cu: 3.1 (2 Dr.) inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 214488 (nr. cad. vechi 7699/12/11/2/3), 3.4 (1Cc.) inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 209751 (nr. cad. vechi 7699/10/2) și 3.5 (teren liber din 1Cc) inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 214306 (nr. cad. vechi 5887/41/7/3/4/17/18/3/3), conform planurilor ce reprezinta anexa la prezentul contract.

Totodata, eu societatea SC ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL, ma oblig sa creez in favoarea cumparatorului Societatea ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL un drept de servitute de trecere, pietonala si auto, cu titlu gratuit, in conformitate cu art. 755 Cod Civil, dupa obtinerea documentelor si autorizatiilor necesare in acest sens, drept ce se va constitui si inscrie in cartile funciare ale imobilelor ce reprezinta cai de acces sus-mentionate, in favoarea imobilelor de la pct. 1 si 2 ce fac obiectul prezentului contract.

Odata cu incheierea prezentului contract se cesioneaza catre cumparatoare si toate drepturile si obligatiile ce deriva din Autorizatia de Construire nr. 75/1477285/03.04.2017 si Autorizatia de Construire nr. 543/1643231/26.10.2018 ambele emise de Primaria Municipiului Bucuresti.

Subscrisa, vânzătoarea, declar pe proprie raspundere cunoscand sanctiunile prevazute de art. 326 C. Pen că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus astfel:

Imobilele constructii C1-C6 de la pct. 1 au fost dobândite prin cumpărare de la Societatea ROMMETACOM SRL, în baza contractului de vânzare autenticat sub nr.1570/11.07.2014 de notarul public Marina Sergiu Sorin din Bucuresti, pretul contractului fiind achitat integral iar ipoteca legala pentru pret radiata in baza Declaratiei autentificate sub nr. 1667/22.07.2014 de notarul public Marina Sergiu Sorin din Bucuresti.

La randul sau, asa cum rezulta din acest contract, Societatea ROMMETACOM SRL dobandise imobilele constructii C1-C6 astfel:

-Construcția C6-Hala Laminor parter, idetificată cadastral cu nr. 209760-C6 (fost nr. cad. 7699/12/10, fost nr. cad. 5887/13S) a fost dobândită de către societatea ROMMETALCOM SRL, prin adjudecare, de la debitorul SC TEHNOLOGIKA TUB SRL, în baza Actului de Adjudecare nr. 345/05.11.2009, în Dosar executare nr. 345/2009 - Executor Judecătoresc Cristian Bran, îndreptat prin Încheierea din 16.06.2014 de același Executor Judecătoresc.

- Construcțiile C1, C2, C3, C4 și C5 (care fac parte din imobilul denumit " Hala Laminor") idetificate cadastral cu nr. 209760-C1, 209760-C2, 209760-C3, 209760-C4, 209760-C5 (fost nr. cad. 7699/12/10, fost nr. cad. 5887/13S) au fost dobândite de către societatea ROMMETALCOM SRL prin cumpărare în baza contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 1111/11.12.2009 de notarul public Marinceș Eugen, cu sediul biroului în Mun. București, Sectorul 3, de la SC TEHNOLOGIKA TUB SRL. Potrivit mențiunilor din acest contract, odata cu transmiterea dreptului de proprietate asupra acestor contrsucții s-a transmis și dreptul de folosință asupra terenului pe care sunt edificate construcțiile, în suprafață de 61.156,88 mp, cu nr. cad. 5887/13 și înscris în CF nr. 83093N a localității București Sectorul 3, proprietatea SC REPUBLICA SA. Totodata, potrivit mențiunilor din acest contract de vânzare-cumpărare prin Sentința Civilă nr. 7878/11.06.2009, definitivă și irevocabilă prin neaplelare, pronunțată în Dorasul nr. 13304/301/2007, de Judecătoria Sectorului 3 București, în favoarea imoblului ce a făcut obiectul contractului autenticat sub nr. 1111/2009, mai sus menționat, s-a constituit un drept de servitute de trecere pietonală permanentă și auto pe terenul în suprafață de 61.156,88 mp, servitute delimitată conform dispozițiilor acestei sentințe, drept înscris în favoarea SC TEHNOLOGIKA TUB SRL și transmis prin contractul amintit către SC ROMMETALCOM SRL.

La rândul său, SC TEHNOLOGIKA TUB SRL, a dobândit terenul în suprafață de 61,156,88 mp și construcția situată pe acesta, S+P+3E, cu nr. cad. 5887/13, prin cumpărare, în baza contractului de vânzare-cumpărare, autenticat sub nr. 2721/07.10.2003, de notarul public Marinceș Eugen cu sediul biroului în Mun. București, Sectorul 3, de la SC MOODY ROM TRADING SRL, care la rândul său dobandise astfel: - terenul în suprafață de 61.156,88 mp, aferent Halei Laminor, cu nr. cad. 5887/13, prin cumpărare, în baza contractului de vânzare-cumpărare, autenticat sub nr. 1704/16.08.2002, de notarul public Rodica Coliban, cu sediul biroului în Mun. București, Sectorul 3, de la SC REPUBLICA SA; terenul în suprafață de 61.156,88 mp, cu nr cad. 5887/13, a rezultat din dezmembrarea terenului în suprafață de 317.111,45 mp și construcții (respectiv 186 clădiri), în două loturi distincte, respectiv: Lot 1 – active "teren HALA LAMINOR" în suprafață de 61.156,88 mp, cu nr. cad. 5887/13 și Lot 2 – rest SC REPUBLICA SA compus din terenul suprafață de 255.954,57 mp și clădiri în nr. 186 mp (cu o suprafață construită de 112.823,9 mp amplasate pe acest teren), potrivit actului de dezmembrare (efectuat de SC REPUBLICA SA) autenticat sub nr. 1649/13.08.2002 de notarul public Rodica Coliban cu sediul în Mun.Bucuresti, Sectorul 3, iar

- Construcția HALA LAMINOR (amplasată în incinta Uzinei Republica SA), prin adjudecare, în baza Sentinței Civile (Ordonanță de Adjudecare Definitivă), nr. 17568/12.12.2000 pronunțată în Dosar nr. 6432/1998 de Judecătoria Sectorului 3 București, transcrisă în registrul de transcripțiuni și inscripțiuni sub nr. 2640/15.12.2000 la Judecătoria Sectorului 3, rămasă definitivă și irevcabilă de la debitoarea SC REPUBLICA SA, care la randul ei, a dobandit imobilul in baza protocolului de divizare cu alte societati, precum si n baza dispozitiilor Legii nr. 15/1990 si a HG nr. 834/1991, prin preluarea patrimoniului fostei intreprinderi de stat Republica.

Ulterior, contractul de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 1704/16.08.2002 de notarul public Rodica Coliban, cu sediul biroului în Mun. București, Sectorul 3, mai sus mentionat, a fost anulat in baza Sentintei Comerciale nr. 1592/27.04.2007, pronunțată în dosar nr. 11883/3/2006 de

Tribunalul Bucuresti – Sectia a VII-a Comercială, definitivă și executorie dispunându-se astfel revenirea partilor la situația anterioară, în sensul revenirii terenului în suprafață de 61.156,88 mp (afereț HALEI LAMINOR), ce a facut obiectul acestui contract, în patrimoniul SC REPUBLICA SA. Totodată, în baza aceleși sentințe, s-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 2721/07.10.2003, de BNP Marinceș Eugen, dispunându-se astfel revenirea partilor la situația anterioară în sensul revenirii activului ce a facut obiectul acestui contract, în patrimoniul SC MOODY ROM TRADING SRL.

Sentința Comercială nr. 1592/27.04.2007, mai sus menționată, a fost atacată prin recurs formulat de către SC TEHNOLOGIKA TUB SRL, aceasta fiind modificată în sensul dispunerii anularii contractului de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 1704/16.08.2002, de notar public Rodica Coliban, cu sediul biroului în Mun. București, Sectorul 3, având ca obiect terenul în suprafața de 61.156,88 mp, situat în București, Bdul Basarabia, nr. 256, Sector 3, și parțial, a contractului subsecvent de vânzare-cumpărare, autenticat sub nr. 2721/07.10.2003 de BNP Marinceș Eugen, cu privire la același teren, care va reveni în proprietatea debitorului SC REPUBLICA SA, pronunțându-se astfel, Decizia Comercială nr. 1482/03.10.2007, pronunțată în Dosar nr. 11883/3/2006 de Curte de Apel, Secția a V-a Comercială, irevocabilă.

Imobilul identificat cadastral cu nr. 7699/12/10 a rezultat din dezmembrarea imobilului identificat cadastral cu nr. 7699/12, în 11 loturi distincte, potrivit actului de dezmembrare efectuat de SC REPUBLICA SA, în faliment, prin lichidator judiciar RVA Insolvency Specialists SPRL, autenticat sub nr. 3789/06.12.2007 de notar public Cutaru Eugenia cu sediul biroului în Mun. București, Sector 1.

Imobilul teren de la pct. 1 a fost dobândit prin cumpărare de la Societatea REPUBLICA SA, în faliment, prin lichidator judiciar RVA INSOLVENCY SPECIALISTS SPRL în baza contractului de vânzare autenticat sub nr. 11/07.01.2014 de notar public Marina Sergiu Sorin din București, imobil achitat integral conform contractului.

La rândul său, așa cum rezulta din acest contract, terenul în suprafața de 56.617 mp detinut în proprietate de Societatea REPUBLICA SA, a rezultat din dezmembrarea a 11 loturi distincte a imobilului compus din teren în suprafața totală de 10.785 mp și construcții în suprafața totală de 10.785 mp, având număr cadastral 5887/41/7/3/4/17/18/3, conform actului de dezmembrare autenticat sub nr. 987/14.10.2010 de notar public Chirita Angela Roxana, cu sediul biroului în Mun. București, Sectorul 1. La rândul său imobilul având număr cadastral 5887/41/7/3/4/17/18/3 a rezultat din dezmembrarea a 3 loturi distincte a imobilului cu nr. Cadastra 5887/41/7/3/4/17/18 conform actului de dezmembrare autenticat sub nr. 3788/06.12.2007 de notar public Cutaru Eugenia, cu sediul biroului în Mun. București, Sectorul 1. Imobilul identificat cadastral cu numărul 5887/41/7/3/4/17/18, a rezultat din dezmembrarea succesivă a imobilului identificat cadastral cu nr. 5887/41/7, dezmembrări înscrise la OCPI București Sectorul 3.

Imobilul identificat cadastral cu nr. 5887/41/7, a rezultat din dezmembrarea terenului în suprafața de 24.847,44 mp, din care 1.116,84 mp în indiviziune și construcțiile situate pe acest teren, conform actului adițional autenticat sub nr. 459/11.02.2004 (la contractul de vânzare-cumpărare autenticat sub numărul 2682/01.10.2003, de BNP Marinceș Eugen, cu sediul în Mun. București, Sectorul 3, și care ulterior a fost anulat conform Sentinței Comerciale nr. 3044/17.11.2006 pronunțată în Dosarul nr. 4954/3/2005 de Tribunalul București- Secția a VII-a Comercială, cu mențiunea că este rămasă definitivă și irevocabilă) act adițional modificat prin actul adițional autenticat sub nr. 584/24.02.2004, toate de notar public Marinceș Eugen, cu sediul biroului în Mun. București, Sectorul 3 și a actului de dezmembrare autenticat sub nr. 3031/10/11/2003 de notar public Marinceș Eugen, cu sediul biroului în Mun. București, Sector 3. Terenul în suprafața de 24.847,44 mp, din care 1.116,84 mp în indiviziune, a rezultat din dezmembrarea imobilului identificat cadastral cu nr. 5887/41, conform actului adițional autenticat sub nr. 457/11.02.2004, (act adițional la contractul de vânzare-cumpărare autenticat sub nr. 1888/15.09.2003 de BNP Benga Steluta Leontina, cu sediul biroului în Mun. București, Sector 4, rectificat prin Încheierea de rectificare nr. 648/03.02.2004 de același birou notarial (care ulterior a fost anulat conform Sentinței Comerciale nr. 3044/17.11.2006 pronunțată în Dosarul nr.

4954/3/2005 de Tribunalul Bucuresti-Sectia a VII-a Comerciala, cu mentiunea ca este ramasa definitiva si irevocabila) act aditional modificat prin actul aditional autentificat sub nr. 458/11.02.2004 de acelasi notar public. Imobilul identificat cadastral cu nr. 5887/41 a fost dobandit prin cumparare de catre SC TEHNOLOGIKA TUB SRL, de la SC REPUBLICA SA, in baza contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 1888/15.09.2003 de BNP Benga Steluta Leontina, cu sediul in Mun. Bucuresti, Sector 4, rectificat prin Inchierea de rectificare nr. 548/03.02.2004 de acelasi birou notarial.

Ulterior contractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 1888/15.09.2003 de BNP Benga Steluta Leontina, rectificat, mai sus mentionat, a fost modificat prin actele aditionale autentificate sub nr. 457/11.02.2004, nr. 458/11.02.2004 si nr. 585/24.02.2004, toate de notar public Marincas Eugen, cu sediul biroului in Mun. Bucuresti, Sector 3. Potrivit mentiunilor din acest contract de vanzare-cumparare, aceste imobile au fost dobandite initial de catre societatea comerciala Republica SA, astfel: in baza Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor seria MO3 nr. 1438 emis la data de 19.10.1994 de Ministerul Industriilor, transcris in registrul de transcriptiuni sub nr. 20674/22.11.1994, la Notariatul de Stat Local al Sectorului 3 Bucuresti (certificat ce priveste suprafata totala de 467.666 mp) si protocolului de divizare cu alte societati, din dezmembrari si instrainari succesive precum si in baza dispozitiilor Legii nr.15/1990 si a HG nr. 834/1991 si a actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1224/2003, rectificat prin incheierea nr. 3241/13.08.2003 de BNP Rodica Coliban.

Imobilul de la pct. 2 teren si constructie a fost dobandit prin cumparare de la Societatea REPUBLICA SA, in faliment, prin lichidator judiciar RVA INSOLVENCY SPECIALISTS SPRL in baza contractului de vanzare autentificat sub nr. 3305/11.12.2013 de notar public Marina Sergiu Sorin din Bucuresti, imobil achitat integral conform contractului.

La randul sau, asa cum rezulta din acest contract, imobilul a rezultat din dezmembrarea in doua loturi distincte a imobilului denumit „lot 9-Hala Laminor 3 și Grup Social” cu o suprafata totala de 10.434,17 mp, din care suprafata construita de 10.029,60 mp respectiv C41 și C16 și teren liber de 404,57 mp, având numar cadastral 5887/33, conform Actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1771/30.11.2004 de notar public Elisabeta Gogoneata, cu sediul biroului în Mun. București, Sectorul 1. Potrivit mențiunilor din actul de dezmembrare mai sus amintit, activul descris anterior provine din dezmembrarea imobilului (activelor uzinei SC REPUBLICA SA), conform Actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1181/31.07.2003 de BNP Rodica Coliban. Inițial, imobilul a fost dobândit în baza Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor seria MO3 nr. 1438 emis la data de 19.10.1994 de Ministerul Industriilor, transcris în registru de transcriptiuni sub nr. 20674/22.11.1994 la Notariatul de Stat Local al Sectorului 3 București (certificat ce privește suprafata totala de 467.666 mp), precum și în baza protocolului de divizare cu alte societati, a dispozitiilor Legii nr. 15/1990 și a HG nr. 834/1991 prin preluarea patrimoniului fostei intreprinderi de stat Republica.

III. PREȚUL CONTRACTULUI

Prețul total, ferm, sincer și serios stabilit de noi părțile contractante este in suma de **4.700.000 (patrumilioanesaptesutemii) EURO exclusiv TVA, la care pentru TVA se aplica sistemul de taxare inversa prevazut de Codul Fiscal.**

Prețul este compus din:

- **Valoarea terenurilor de 1.495.900 (unmillionpatrusutenouazecisicincimiinouasute) Euro**, respectiv: terenul de la pct. 1 in suma de 1.275.470 (unmilliondouasutesaptezeci sicincimiipatrusutesaptezeci) Euro si terenul de la pct 2 in suma de 220.430 (douasutedouazecimiipatrusutetreizeci) Euro.
- **Valoarea constructiilor de 3.204.100 (treimilioanedouasutepatrumiinasuta) Euro**, respectiv constructii aflate pe terenul de la pct. 1 in suma de 2.742.400

(douamilioanesaptesutepatruzecisidouamiipatrusute) Euro, constructii aflate pe terenul de la pct. 2 in suma de 461.700 (patrusutesaizecisiunumiisaptesute) Euro.

Pretul se va achita in termen de 49 (patruzecisidoua) de ani (respectiv 588 luni) de la data incheierii prezentului contract, in rate lunare egale de 7.993,20 (saptemiinouasute nouazecisitreisidouazecicenti) Euro exclusiv TVA.

Pretul se va achita in baza facturii fiscale emise de catre vanzator, in avans, in ultima zi lucratoare a lunii in curs pentru luna urmatoare. Pretul se va achita in LEI, la un curs de schimb valutar de referinta al BNR din ziua emiterii facturii, prin virament bancar in contul Societatii vanzatoare ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL nr. 1

deschis Garanti Bank, agentia Unirea. In situatia modificarii/schimbarii contului in care se vor face platile, vanzatorul se obliga sa notifice in scris, cu confirmare de primire cumparatorul in acest sens, iar cumparatorul va face plata in contul prevazut pe factura.

La cuantumul fiecărei rate nu se aplica dobanda.

In cazul intarzierii platii ratelor, se va aplica o penalitate de 0,1% pe zi de intarziere.

Cumparatorul are posibilitatea de a plăti mai multe rate in avans, sau de a achita pe parcursul celor 49 (patruzecisidoua) de ani (respectiv 588 luni) toata suma ce reprezintă rest din prețul vânzării fără a se percepe comision.

În cazul în care cumpărătorul, nu plătește la scadență 6 rate lunare consecutive, prezentul contract, este rezoluționat de drept, din culpa exclusivă a cumpărătorului, cu o punere în intarziere scrisa, prealabila, fără altă formalitate și fără interventia instanțelor de judecată, în temeiul dispozițiilor art. 1553 Cod Civil, prezenta clauză, reprezentând pentru părți un pact comisoriu. În aceasta situație partile vor fi repuse în situația anterioară, vanzatorul va redobândi dreptul de proprietate, iar toate sumele achitate până în acel moment de către cumpărător cu orice titlu, nu vor fi restituite cumpărătorului, ele urmând a fi reținute de către vânzător cu titlu de daune interese. În cazul intervenției rezoluționii și redobândirii dreptului de proprietate, construcțiile noi ce vor fi edificate de cumparator pe imobilul ce face obiectul prezentului înscris vor intra în proprietatea vanzatorului prin accesiune imobiliara, acestea vor fi evaluate, împreună cu îmbunătățirile/transformările aduse construcțiilor ce fac obiectul prezentului contract, iar cumparatorul va fi despagubit pentru acestea cu suma aferenta.

Îndeplinirea condițiilor pactului comisoriu va fi constatată printr-o certificare de fapte emisă de către un notar public, ca urmare a notificării cu privire la începerea procedurii de constatare a îndeplinirii condițiilor pactului comisoriu, cu confirmare de primire, transmisă cumpărătorului de către vânzător, după expirarea termenului de plată a celor 6 rate consecutive și după expirarea termenului de punere în intarziere. La data întocmirii Certificării de Fapte vânzătorul va da o declarație autentică pe propria răspundere, care va cuprinde consemnarea faptului că nu s-a plătit contravaloarea a 6 rate consecutive și care sunt sumele ce urmează a fi reținute de vânzător, mențiunea documentului bancar care atesta necreditarea contului vânzătorului indicat în prezentul contract de vanzare cu sumele ce reprezintă ratele rămase neachitate în urma încheierii prezentului contract, mențiuni și dovezi referitoare la notificarea de punere în intarziere adresată cumpărătorului, precum și la notificarea adresată cumparatorului cu privire la începerea procedurii de constatare a îndeplinirii condițiilor pactului comisoriu și faptul că denunță contractul de vânzare care este astfel rezoluționat.

Rezoluțiunea contractului de vânzare este irevocabilă de la data notificării de rezoluțiune cu confirmare de primire a cumpărătorului, notificare ce va fi însoțită de fotocopii de pe Certificarea de fapte, declarația autentică a vânzătorului menționată anterior, documentul din care rezulta punerea în intarziere, documentul bancar care atesta necreditarea contului vânzătorului cu sumele ce reprezintă ratele neachitate.

Certificarea de fapte de constatare a îndeplinirii condițiilor pactului comisoriu, împreună cu acordul expres al cumpărătorului exprimat prin prezentul înscris, declarația vânzătorului pe propria răspundere menționată mai sus, documentul bancar care atesta necreditarea contului

vânzătorului cu sumele ce reprezintă contravaloarea a 6 rate lunare consecutive neachitate, dovedă notificării cumpărătorului cu privire la punerea în întârziere și dovedă notificării cumpărătorului cu privire la rezilierea contractului se vor înscrie în Cartea funciara a imobilului potrivit art. 902 Cod Civil alin (2) pct. 11 pentru opozabilitatea față de terți, precum și potrivit art. 24 pct. (4) din Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare, pentru radierea dreptului de proprietate înscris în favoarea cumpărătorului.

Pentru pretul neachitat, vânzătorul, declară că solicită în mod expres înscrierea în cartea funciara a imobilului, a pactului comisoriu prevăzut de art. 1553 Cod Civil și a ipotecii legale prevăzută de art. 2386 alin. 1, Cod Civil.

La data încasării integrale a prețului, vânzătorul se obligă să dea o declarație autentică de confirmare a primirii prețului și de radiere din cartea funciara a imobilului, a ipotecii legale pentru pret prevăzută de art. 2386 alin. 1, Cod Civil și a pactului comisoriu prevăzut de art. 1553 Cod Civil.

Orice situație excepțională sau orice notificare pe care cumpărătorul dorește să o aducă la cunoștința vânzătorului cu privire la îndeplinirea/neîndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul înscris se va face prin notificarea cu confirmare de primire a vânzătorului.

Partile convin și accepta ca dovedă și momentul plății prețului se face cu ordinele de plata emise de cumpărător pentru sumele și contul vânzătorului prevăzut mai sus, vizat de Banca la care este deschis contul cumpărătorului.

Vanzatorul da dreptul cumpărătorului să solicite și să obțină de la instituția de credit la care își are deschis contul menționat mai sus, conform dispozițiilor art. 1504 alin. 2 din Codul Civil, confirmarea scrisă a efectuării plății prin virament în contul său.

IV. DECLARAȚIILE ȘI GARANȚIILE VÂNZATOAREI

Eu, vânzatoarei, prin reprezentant legal, respectiv în nume propriu, declar pe propria răspundere, cunoscând dispozițiile Codului penal privind falsul în declarații, următoarele:

- dețin un titlu legal și valabil, exclusiv și necontestat, asupra imobilului (inclusiv asupra documentațiilor tehnice și administrative aferente) și, la data acestui contract, nu există niciun motiv pentru a fi invocată vreă cauză de nulitate care ar putea afecta dreptul de proprietate al imobilului,
- titlurile din istoricul dreptului de proprietate asupra imobilului nu sunt afectate de cauze de nulitate sau inopozabilitate
- nu am cunoscintă de existența niciunui tert care ar putea invoca un drept asupra imobilului sau ar putea avea cereri de orice natură în legătură cu imobilul;
- imobilul nu se suprapune în teren cu alte imobile;
- imobilul nu face obiectul niciunui litigiu, niciunui alt tip de procedură judiciară sau al vreunei proceduri de arbitraj aflat/a pe rolul vreunei instanțe de judecată sau tribunal arbitral, al niciunei acțiuni în justiție, investigații sau altei proceduri legale, indiferent de motivele invocate în acest sens.
- imobilul este corect și complet declarat la autoritățile fiscale în vederea impozitării
- de la data dobândirii imobilului și până la data semnării prezentului contract de vânzare, eu, vânzătorul, am exercitat posesia netulburată și neîntreruptă asupra acestuia
- nu sunt în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde;
- sunt de acord cu radierea oricăror mențiuni cu privire la dreptul meu de proprietate asupra imobilelor ce fac obiectul prezentului contract;
- bunurile imobile ce fac obiectul acestui contract de vânzare sunt în proprietatea subscrisei exclusivă, nu au fost înstrăinate, nu sunt sechestrate, grevate de sarcini, servituți și urmăriți de orice natură și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă și din **extrasele de carte funciara pentru autentificare nr. 83714/02.11.2018, nr. 83715/02.11.2018.**

- imobilul este clasat ca monument istoric, respectiv fosta fabrică de țevi N. Malaxa, înscrisă în Lista Monumentelor Istorice din Mun. București (LMI – MB – 2015) la poziția 352, cu

cod. B – IIa – A 18091 cu denumirea „Halele uzinei Malaxa” adresa: Bdul Basarabia nr. 256 sector 3 datand din 1933 si la pozitia 353 cu cod B-II-a-A18092 cu denumirea „Fabrica de țevi Republica/uzina Republica SA” adresa Bd. Basarabia nr. 256A, Sector 3, datand din perioada 1936-1938. Pentru imobil a fost exercitat dreptul de preemtiune iar conform Adresei nr. 793/14.03.2018 emisa de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale Directia Patrimoniu Cultural si nr. 2574/17.04.2018 emisa de Primaria Mun. Bucuresti, Directia Cultura Invatamant, Turism dreptul de preemtiune al statului se aplica doar in cazul monumentelor istorice aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice de drept privat, SC Administrare Active Sector 3 SRL fiind persoana juridica de drept public (constituata prin hotarare de consiliu local), astfel incat este exceptata de la exercitarea dreptului de preemtiune.

- Conform PUG-MB (aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 avand valabilitatea prelungita prin HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011 si HCGMB nr. 232/19.12.2012) imobilele sus mentionate sunt situate in subzona A2b (subzona unitatilor industriale si de servicii) si partial in zona CBI, subzona serviciilor publice dispersate in afara zonelor protejate. **Orice interventie asupra imobilului necesita avizul Ministerului Culturii.**

- imobilul nu este ansamblu sau sit arheologic, nefiindu-i comunicat vânzătorului până în acest moment vreun ordin de clasare de către organele competente, vânzătorul declarând că la locul situării bunului imobil ce face obiectul prezentului contract de vânzare cumpărare nu a fost amplasat niciun însemn referitor la marcarea siturilor arheologice, nu face parte din: ansamblu cultural, istoric, arhitectural, urbanistic ori muzeistic de construcții urbane sau rurale, sit arhitectural, urbanistic, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific, tehnic sau peisajului cultural, așa cum este prevăzut la art. 3 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, *cu exceptia celor mentionate anterior.*

- imobilul nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, si nici a altor litigii, iar in prezent nu exista nicio conditie care ar putea justifica in viitor, conform legii in vigoare la data semnarii contractului, admiterea unor astfel de proceduri legale cu privire la imobil, cu exceptia Notificării nr. 2378/13.11.2001 înregistrată sub dosar administrativ nr. 19642 aflată în curs de soluționare de către Primarul General al Municipiului București. Conform actelor de proprietate mentionate anterior aceasta notificare nu este de natură a afecta întinderea dreptului de proprietate asupra Halei Laminor precum si a constructiilor anexe. Atât construcția Hala Laminor cat si constructiile anexe au fost edificate în perioada 1936-1938 după cum rezultă din prevederile Ordinului 2314/2004, anterior adoptării de către statul român a legilor aferente preluărilor abuzive, făcând parte din patrimoniul Uzinelor Malaxa S.A.R. În aceste condiții, având în vedere că, construcțiile nu au fost în proprietatea nor persoane private societatea vânzătoare garantează lipsa de efecte a Notificării nr. 2378 în raport de exercitare a dreptului de proprietate asupra imobilului precum și în raport de întindere a dreptului de proprietate asupra Halei Laminor precum și a construcțiilor anexe.

Cumparatorul declara ca a luat act de Notificarea nr. 2378/13.11.2001 inregistrata sub dosar administrativ nr. 19642 si se declara in mod expres de acord sa dobandeasca imobilul in aceste conditii.

- la data încheierii prezentului înscris nu a primit din partea unor terți, inclusiv autorități ale statului, niciun fel de notificări, somații sau alte acte similare care ar putea reprezenta forme prealabile declanșării unor litigii în care să fie implicat imobilul și nu a fost formulată nicio pretenție din partea vreunor persoane și/sau moștenitori ai unor eventuali titulari de drepturi asupra acestuia, creditorii sau orice alți terți, privind drepturi de orice natură asupra imobilului, în tot sau în parte;

- construcțiile nu sunt încadrate ca adăpost de protecție civilă și nu urmează regimul juridic al acestor construcții speciale, prevăzut de Legea 481/2004, privind protecția civilă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului și este liber de orice sarcini sau servituți;

imobilul a fost exploatat cu respectarea prevederilor privind protecția mediului, conform avizelor de mediu, iar cumparatorului îi revin toate obligațiile de mediu care ar putea rezulta din deținerea și exploatarea (directă sau indirectă) a imobilului începând cu data prezentului contract.

imobilul nu face obiectul unor contracte de închiriere/arendare și nu a fost scos din circuitul civil.

- impozitele și taxele datorate către stat sunt achitate conform Certificatului de atestare fiscală nr. 1852637/06.11.2018 toate eliberat de Direcția Impozite și Taxe Locale Sector 3 București, acestea fiind în sarcina vânzătorului până astăzi data autentificării prezentului contract de vânzare, dată la care trec asupra cumpărătoarei care suportă și taxele ocazionate de perfectarea prezentului contract.

- pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract nu există încheiate contracte pentru serviciile de utilități publice (alimentare cu apă, canalizare și epurarea apelor, colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale, salubritatea localității, energie electrică și gaz curent). De la data autentificării prezentului înscris, cumpărătoarea are dreptul de a încheia cu fiecare serviciu de utilitate publică contractul de prestări cu furnizorii acestor servicii;

- imobilul nu este adus ca aport la capitalul/patrimoniul vreunei societăți comerciale, asociații, fundații, persoane fizice autorizate, etc. și nicio societate comercială nu își are sediul social în acest imobil;

- imobilul nu a fost expropriat și nu face obiectul niciunui proiect de expropriere

- nu am încheiat cu nici o altă persoană fizică sau juridică contracte de comodat, de închiriere sau o promisiune de a înstrăina prezentul imobil, obiect al contractului;

- toate lucrările de construcții, amenajare, instalare, transport și orice alte lucrări efectuate cu privire la bunurile imobile ce fac obiectul prezentului contract au fost desfășurate cu respectarea legilor în vigoare și a normativelor tehnice aplicabile.

- dețin capacitate deplină, precum și aprobarea organelor statutare competente, după caz, de a încheia în mod valabil prezentul contract. Nu există niciun fel de impediment de natură legală, contractuală sau de orice alt fel în măsura să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea vânzătorului de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate prin prezentul Contract

- societatea vânzătoare nu este insolubilă, în stare de insolvență iminentă și nu a făcut obiectul unei cereri de deschidere a procedurii insolvenței pe o perioadă de 5 ani anterior încheierii prezentului contract de vânzare în formă autentică, nu face, de asemenea, obiectul unei proceduri de concordat preventiv sau de mandat ad hoc;

- pe rolul instanțelor judecătorești de drept comun sau arbitrale nu sunt înregistrate litigii în care Societatea Administrare Active Sector 3 SRL este parte și care privesc dreptul de proprietate asupra imobilului, constituirea/radierea unor drepturi reale dezmembrăminte a dreptului de proprietate asupra imobilului;

- prezentul contract se încheie, în mod liber, serios și în cunoștința de cauză. Consimțământul meu, al vânzătorului și nici al reprezentantului legal al acestuia nu este viciat. Eu, vânzătorul, nu mă aflu în nicio situație de eroare cu privire la natura sau obiectul Contractului ori cu privire la o normă juridică determinanta privind raportul juridic, consimțământul nu a fost surprins prin dol și nici nu este afectat de vreo cauză de violență.

Eu, vânzătorul mă oblig să garantez, protejerez, exonerez și să despăgubesc cumpărătoarea pentru și împotriva oricăror prejudicii cauzate prin încălcarea/dovedirea că neadeverata a oricărei declarații date sau garanții constituite conform acestui contract.

Eu, vânzătorul am predat imobilul, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei la data de 03.08.2017, data la care am semnat procesul verbal de predare primire amplasament santier nr. 1/03.08.2017.

Vanzatoarea garantez pe cumpărătoare contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Ncc., a fost îndeplinită de către cumpărătoare obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătorul am obligația să le remediez de îndată.

V. DECLARAȚIILE ȘI OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTOAREI

Subscrisa, **Societatea ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL**, declar că am cumpărat de la **Societatea ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL**, dreptul de proprietate asupra următoarelor imobile, denumite în continuare *Imobilul, situat în Mun. București, Bdul Basarabia nr. 256, Sector 3*, compus din:

1. *Teren intravilan în suprafață de 59.617 mp din acte și 59.614 mp din măsurătorile cadastrale, având numărul cadastral 209760 (nr. cad. vechi 7699/12/10), intabulat în Cartea Funciară nr. 209760 (nr. CF vechi 107047_1) a Mun. București, Sectorul 3, împreună cu construcțiile edificate pe acesta C1, C2, C3, C4, C5, respectiv C6, descrise astfel:*
 - *C1 – birouri-P+3E, cu o suprafață construită la sol de 115 mp și o suprafață construită desfășurată de 460 mp, având nr. cadastral 209760-C1;*
 - *C2 – vestiar-subsol, în suprafață construită la sol de 261 mp, având nr. cadastral 209760-C2;*
 - *C3 – birouri-P+3E, în suprafață construită la sol de 114 mp și o suprafață construită desfășurată de 456 mp, având nr. cadastral 209760-C3;*
 - *C4 – vestiar-subsol, în suprafață construită la sol de 314 mp, având nr. cadastral 209760-C4;*
 - *C5 – vestiar-subsol, în suprafață construită la sol de 763 mp, având nr. cadastral 209760-C5;*
 - *C6 – Hala Laminor - parter, în suprafață construită la sol de 58.049 mp, rezultând o suprafață totală construită la sol de 59.016 mp, având nr. cadastral 209760-C6;*

Accesul la drumul public al acestui imobil se face pe: - terenurile cu destinație cale de acces identificate cu : **3.1 (2 Dr.)** inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 214488 (nr. cad. vechi 7699/12/11/2/3), **3.4 (1Cc.)** inclus în terenul indentificat cadastral cu nr. 209751 (nr. cad. vechi 7699/10/2) și **3.5 (teren liber din 1Cc)** inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 214306 (nr. cad. vechi 5887/41/7/3/4/17/18/3/3), aceste terenuri fiind proprietatea vazatorului societatea ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL, in baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 3305/11.12.2013 de notar public Marina Sergiu Sorin cu sediul biroului in Mun. București, Sector 2, precum și, potrivit acestui din urma contract, pe terenul cu destinație cale de acces identificat cu **2.2. DR(I)-Poarta 2**, inclus în terenul idetificat cadastral cu nr. 213054 (nr. cad. vechi 1737/9/5/2/2), ce este coproprietatea SC Republica SA si a lui SC Tubinox SA.

2. *Teren intravilan categoria de folosinta curti constructii, în suprafață de 10.303 mp din acte și 10.270 mp din măsurătorile cadastrale, având numărul cadastral 201765 (nr. cad. vechi 5887/33/2), intabulat în Cartea Funciară nr. 201765 (nr. CF vechi 68373_2) a Mun. București, Sectorul 3, împreună cu construcția edificată pe acesta C61 – Activ Hala Laminor, cu o suprafață construită la sol de 9.898,50 mp, având nr. cadastral 201765-C1.*

Accesul la drumul public al acestui imobil se face pe: - terenurile cu destinație cale de acces identificate cu: **3.1 (2 Dr.)** inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 214488 (nr. cad. vechi 7699/12/11/2/3), **3.4 (1Cc.)** inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 209751 (nr. cad. vechi 7699/10/2) și **3.5 (teren liber din 1Cc)** inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 214306 (nr. cad. vechi 5887/41/7/3/4/17/18/3/3), terenuri proprietatea vamzatorului SC ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL, in baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 3305/11.12.2013 de notar public Marina Sergiu Sorin cu sediul biroului in Mun. București, Sector 2, precum și, potrivit acestui

din urma contract, pe terenul cu destinație cale de acces identificat cu **5.1 (2 Dr.)** inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 214490 (nr. cad. vechi 7699/12/11/2/5), proprietatea SC REPUBLICA SA și pe terenul cu destinație cale de acces identificat cu **2.2 DR (I) – Poarta 2**, inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 213054 (nr. cad. vechi 1737/9/5/2/2), este coproprietatea SC Republica SA și a lui, SC Tabinox SA.

Si împreuna cu toate drepturile si obligatiile ce deriva din Autorizatia de Construire nr. 75/1477285/03.04.2017 si Autorizatia de Construire nr. 543/1643231/26.10.2018 ambele emise de Primaria Municipiului Bucuresti.

la prețul total 4.700.000 (patrumilioanesaptesutemii) EURO exclusiv TVA, la care pentru TVA se aplica sistemul de taxare inversa prevazut de Codul Fiscal, pret pe care eu, cumparatoarea, ma oblig sa il achit integral cumparatorului, in termen de 49 de ani (respectiv 588 luni) de la data incheierii prezentului contract, in rate lunare egale de 7.993,20 Euro exclusiv TVA, in conformitate, in modalitatea și în condițiile menționate mai sus la pct. III în prezentul contract, cu al cărui conținut ma declar de acord.

Subscrisa, cumpărătoare, prin reprezentant declar că am luat la cunoștință ca neplata a 6 rate consecutive atrage interventia pactului comisoriu si rezolutiunea prezentului contract, din culpa exclusivă a cumpărătorului, dupa punerea in intarziere prealabila, fără altă formalitate si fără interventia instantelor de judecată, in temeiul dispozițiilor art. 1553 Cod Civil, prezenta clauză, reprezentând pentru părți un pact comisoriu.

Subscrisa, cumpărătoare, prin reprezentant declar ca am cunoștință că în cazul intervenției sancțiunii rezoluțiunii de drept a contractului, partile vor fi repuse in situatia anterioara, iar sumele achitate catre vanzator pana la momentul rezilierii nu se restituie, urmând a fi retinute de vânzător cu titlu de daune interese, precum si orice constructii noi sau imbunatatiri aduse constructiilor existente, pentru care voi primi despagubiri conform evaluarii.

Subscrisa, cumpărătoare, prin reprezentant declar în mod expres că sunt de acord ca, în situatia in care nu achit 6 rate lunare consecutive contractul de vânzare se rezoluționeaza de drept, din culpa exclusivă a subscrisei, dupa primirea unei notificari de punere in intarziere prealabile, fără altă formalitate si fără interventia instantelor de judecată, in temeiul dispozițiilor art. 1553 Cod Civil, prezenta clauză, reprezentând pentru părți un pact comisoriu.

Subscrisa, cumpărătoare, prin reprezentant declar anticipat. în mod expres, că sunt de acord ca după ce a fost constatată indeplinirea condițiilor pactului comisoriu, prin cele menționate mai sus, să se radieze din cartile funciare dreptul meu de proprietate dobandit in baza prezentului contract de vânzare, cumpărătorul declarând că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art. 24 pct (4) litera b) din Legii nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare, prezenta declarație autentică constituind acordul expres al cumpărătorului pentru indeplinirea acestei formalități.

Eu cumparatoarea, sunt de acord ca Societatea SC ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL, sa creeze in favoarea imobilelor cu nr. Cadastrale 209760 si 201765 ce le-am dobandit prin prezentul contract, un drept de trecere, in conformitate cu art. 617 Cod Civil, pe terenurile proprietatea vanzatoarei respectiv pe terenurile cu destinație cale de acces identificate cu: 3.1 (2 Dr.) inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 214488 (nr. cad. vechi 7699/12/11/2/3), 3.4 (ICc.) inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 209751 (nr. cad. vechi 7699/10/2) și 3.5 (teren liber din ICc) inclus în terenul identificat cadastral cu nr. 214306 (nr. cad. vechi 5887/41/7/3/4/17/18/3/3), conform planurilor ce reprezinta anexa la prezentul contract.

Totodata, eu cumparatoarea sunt de acord ca Societatea SC ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL, sa creeze in favoarea imobilelor dobandite de la pct. 1 si pct. 2 un drept de servitute de trecere, pietonala si auto, cu titlu gratuit, in conformitate cu art. 755 Cod Civil, dupa obtinerea documentelor si autorizatiilor necesare in acest sens, drept ce se va constitui si inscrie in cartile funciare ale imobilelor ce reprezinta cai de acces sus-mentionate, proprietatea vanzatoarei.

Subscrisa, cumpărătoare, prin reprezentant declar că am luat cunoștință de actele de proprietate ale vânzătorilor acte ce mi-au fost înmânate, împreună cu certificatele energetice în original, astăzi data autentificării prezentului înscris și cu care ma declar de acord.

Subscrisa, cumpărătoare, prin reprezentant, declar că am luat la cunoștință ca începând cu data încheierii prezentului înscris sunt obligată să încheie contractele de furnizare servicii pentru utilitățile respective și cunosc că prezentul contract în acest sens se încheie și se autentifică cu respectarea dispoziției Legii nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice.

Subscrisa cumpărătoare declar ca am luat la cunoștință de faptul ca imobilul este clasat ca monument istoric, respectiv fosta fabrica de tevi N. Malaxa, înscrisa în Lista Monumentelor Istorice din Mun. București (LMI – MB – 2015) la poziția 352, cu cod. B – IIa – A 18091 cu denumirea „Halele uzinei Malaxa” adresa: Bdul Basarabia nr 256 sector 3 datand din 1933 și la poziția 353 cu cod B-II-a-A18092 cu denumirea „Fabrica de tevi Republica/uzina Republica SA” adresa Bd. Basarabia nr. 256A, Sector 3, datand din perioada 1936-1938, și ma oblig să respect dispozițiile legislative în vigoare cu privire la protecția monumentelor istorice.

Subscrisa cumpărătoare declar ca am luat la cunoștință faptul ca imobilele sus menționate sunt situate în subzona A2b (subzona unitatilor industriale și de servicii) și parțial în zona CB1, subzona serviciilor publice dispersate în afara zonelor protejate, însă nu fac parte și nu se învecinează cu nici una din zonele construite protejate stabilite în conformitate cu PUZ pentru zone construite protejate, conform PUG-MB (aprobat prin HCGMB nr. 269/2000 vand valabilitatea prelungită prin HCGMB nr. 324/2010, HCGMB nr. 241/2011 și HCGMB nr. 232/19.12.2012), orice intervenție asupra imobilului necesită Avizul Ministerului Culturii, și ma oblig să respect dispozițiile legislative în vigoare prevăzute în acest sens.

Cumpărătoarea, prin reprezentant legal declar că dețin capacitate deplină, precum și aprobarea organelor statutare competente, după caz, de a încheia în mod valabil prezentul contract. Nu există niciun fel de impediment de natură legală, contractuală sau de orice alt fel în măsura să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea cumpărătorului de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate prin prezentul Contract

Cumpărătoarea, prin reprezentant legal declar că nu sunt insolventă, în stare de insolvență iminentă și Societatea nu face, de asemenea, obiectul unei proceduri de concordat preventiv sau de mandat ad hoc;

VI. CLAUZE FINALE

Transmisiunea dreptului de proprietate se face astăzi, data autentificării prezentului înscris. Predarea imobilului împreună cu tot ceea ce este necesar pentru a exercita liberă și neîngrădită a posesiei, a fost făcută la data de 03.08.2017, prin procesul verbal de predare primire amplasament santier nr. 1/03.08.2017 semnat de parti.

Vânzătoarea declară că au pus la dispoziția Cumpărătoarei, Certificatele de performanță energetică: **pentru construcția C1** – certificatul de performanță energetică seria UA nr. 01432 înregistrat în registrul auditorului cu nr. 39/29.01.2014 emis de Inginer Auditor energetic Grad II-CI, L _____, care atestă clasa energetică ca fiind **D**; **pentru construcția C2** – certificatul de performanță energetică seria UA nr. 01432 înregistrat în registrul auditorului cu nr. 40/29.01.2014 emis de Inginer Auditor energetic Grad II-CI, L _____ care atestă clasa energetică ca fiind **D**; **pentru construcția C3** – certificatul de performanță energetică seria UA nr. 01432 înregistrat în registrul auditorului cu nr. 41/29.01.2014 emis de Inginer Auditor energetic Grad II-CI, L _____ care atestă clasa energetică ca fiind **D**; **pentru construcția C4** – certificatul de performanță energetică seria UA nr. 01432 înregistrat în registrul auditorului cu nr. 42/29.01.2014 emis de Inginer Auditor energetic Grad II-CI, L _____, care atestă clasa energetică ca fiind **E**; **pentru construcția C5** – certificatul de performanță energetică seria UA nr. 01432 înregistrat în registrul auditorului cu nr. 43/29.01.2014 emis de Inginer Auditor energetic Grad II-CI, L _____ care atestă clasa energetică ca fiind **D**, **pentru construcția C6** – certificatul de performanță

energetică seria A nr. 00010 înregistrat în registrul auditorului cu nr. 685/05.11.2018 emis de Inginer Auditor energetic Grad CI, B , care atestă clasa energetică ca fiind **D**, respectiv **pentru construcția C61** - certificatul de performanță energetică seria A nr. 00010 înregistrat în registrul auditorului cu nr. 689/06.11.2018 emis de Inginer Auditor energetic Grad CI, B , care atestă clasa energetică ca fiind **D**.

Cumpărătoarea, declară că Vanzătoarea i-au pus la dispoziție Certificatele de performanță energetică: **pentru construcția C1** – certificatul de performanță energetică seria UA nr. 01432 înregistrat în registrul auditorului cu nr. 39/29.01.2014 emis de Inginer Auditor energetic Grad II-CI, L , care atestă clasa energetică ca fiind **D**; **pentru construcția C2** – certificatul de performanță energetică seria UA nr. 01432 înregistrat în registrul auditorului cu nr. 40/29.01.2014 emis de Inginer Auditor energetic Grad II-CI, L , care atestă clasa energetică ca fiind **D**; **pentru construcția C3** – certificatul de performanță energetică seria UA nr. 01432 înregistrat în registrul auditorului cu nr. 41/29.01.2014 emis de Inginer Auditor energetic Grad II-CI, L , care atestă clasa energetică ca fiind **D**; **pentru construcția C4** – certificatul de performanță energetică seria UA nr. 01432 înregistrat în registrul auditorului cu nr. 42/29.01.2014 emis de Inginer Auditor energetic Grad II-CI, Let F , care atestă clasa energetică ca fiind **E**; **pentru construcția C5** – certificatul de performanță energetică seria UA nr. 01432 înregistrat în registrul auditorului cu nr. 43/29.01.2014 emis de Inginer Auditor energetic Grad II-CI, Let F , care atestă clasa energetică ca fiind **D**, **pentru construcția C6** – certificatul de performanță energetică seria A nr. 00010 înregistrat în registrul auditorului cu nr. 685/05.11.2018 emis de Inginer Auditor energetic Grad CI, B , care atestă clasa energetică ca fiind **D**, respectiv **pentru construcția C61** - certificatul de performanță energetică seria A nr. 00010 înregistrat în registrul auditorului cu nr. 689/06.11.2018 emis de Inginer Auditor energetic Grad CI, E , care atestă clasa energetică ca fiind **D**.

Subscrisele părți declarăm că, înainte de semnarea prezentului contract, am citit prin reprezentantii legali cuprinsul acestuia și declarăm că el corespunde voinței noastre și condițiilor stipulate de noi, de comun acord, drept pentru care îl semnăm mai jos.

Prin semnarea prezentului Contract Partile confirma ca: accepta, in mod expres, fiecare si toate clauzele prezentului Contract; toate prevederile Contractului au fost negociate si acceptate de Parti fara obiectiuni, nefiind incidente dispozitiile legale privitoare la contracte de adeziune, clauze standard, neuzuale sau abuzive. Semnarea Contractului in forma prezenta echivaleaza cu acceptul expres al Partilor, prevazut de art. 1203 din Codul Civil, privind toate clauzele contractuale.

Partile confirma ca acest Contract a fost negociat si incheiat cu buna-credinta, pe pozitie egala de negociere, fara constrangere si fara ca vreuna dintre Parti sa se afle in stare de necesitate conform legii.

Partile declara ca daca oricare clauza a prezentului Contract este, in orice masura, nevalabila sau neaplicabila, restul prezentului Contract nu va fi afectat de acest lucru si va fi aplicabil in masura maxima permisa de lege, iar ambele Parti vor conveni prompt asupra unor prevederi inlocuitoare aplicabile care sa duca cat posibil la acelasi rezultat.

Orice litigii izvorate din interpretarea sau executarea prezentului Contract se vor rezolva pe cale amiabila, iar daca acest lucru nu este posibil, litigiul va fi dedus spre judecata instantei competente din Bucuresti.

Partile declara de comun acord ca prezentul Contract constituie vointa lor reala, fiind singurul de natura a produce efecte intre Parti.

Noi, partile, declaram pe proprie raspundere cunoscand dispozitiile art. 326 din Codul Penal cu privire la falsul in declaratii ca: imobilele constructii ce constituie obiectul prezentului contract se afla intr-o stare avansata de degradare ele neavand instalatii, finisaje si inchideri, compartimentari, invelitoare. De asemenea terenurile ce fac obiectul prezentului contract nu sunt racordate la utilitati respectiv apa curenta, canalizare, gaz natural si electricitate.

Nouă, părților contractante, ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr. 241/2005 privind evaziunea fiscală, prevederile Codului Fiscal, dispozițiile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spalării banilor și prevederile Legii nr. 129/2018, modificată și completată de

dispozițiile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27.04.2016, referitoare la protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, noi, partile, declaram că suntem de acord cu prelucrarea lor, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele noastre și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege la cererea acestora.

S-a pus în vedere cumpărătoarei să înregistreze în termen de 30 de zile imobilul dobândit în evidențele fiscale.

Prezentul contract constituie titlu executoriu potrivit art. 101 din Legea nr. 36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

In vederea calculării taxelor ocazionate de perfectarea prezentului contract, imobilele au fost evaluate conform Studiului de piață pentru anul 2018 privind valorile minime imobiliare în Mun. București, (la care s-au aplicat corecții pentru construcții: lipsa instalației, lipsa finisaje și lipsa anvelopa, iar pentru teren lipsa racordare la utilități publice: apă curentă și canal, gaze naturale și electricitate) la suma totală de 13.666.584,35 Euro echivalentul a 63.740.949,40 lei la cursul BNR de astăzi, 07.11.2018, data autentificării prezentului înscris de 1E=4,6640 lei. În vederea taxării ANCPPI imobilul de la pct. 1 a fost evaluat la suma de 11.665.678,03 Euro echivalentul a 54.408.722,33 lei, iar imobilul de la pct. 2 a fost evaluat la suma de 2.000.906,32 Euro, echivalentul a 9.332.227,07 lei.

Eu, CHELARU ANA-LUISA, notar public, mă oblig să înscriu dreptul de proprietate în favoarea cumpărătorului în baza prezentului contract în Cartea Funciară cel mai târziu a doua zi după autentificare, conform dispozițiilor art. 35, alin. 1, din Legea Cadastrului și a Publicității Imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Tehnoredactat și autentificat la sediul BIROULUI INDIVIDUAL CHELARU ANA-LUISA din București, astăzi data autentificării într-un 1 exemplar original și 8 duplicate, din care exemplarul original și un duplicat rămân în arhiva biroului notarial, doua duplicate pentru B.C.P.I. Sector 3, și 5 duplicate s-au eliberat părților.

VÂNZĂTOARE,
Societatea ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL
prin reprezentant legal
Presedinte provizoriu al Consiliului de Administratie,
C

CUMPĂRĂTOARE,
Societatea ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL,
prin Presedinte Consiliu de Administratie,
C

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
CHELARU ANA-LUISA

Licență de funcționare nr. 316/3391/10.10.2014
Str. Mihai Eminescu, Nr 102-104, Parter stânga,
București, Sector 2
Tel/fax: 1

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 749
Anul 2018 luna Noiembrie ziua 07

În fața mea, CHELARU ANA-LUISA, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

- C. , cetățean roman, domiciliat în
, identificat cu CI seria , emisa de
, CNP , **in calitate de reprezentant legal, Presedinte provizoriu al**
Consiliului de Administratie al Societatii ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL, in
baza Hotararii Consiliului Local Sector 3 Bucuresti nr. 517/30.10.2018 si a Hotararii AGA nr.
1/05.11.2018,
- C. cetățean român, domiciliat în
identificat cu CI seria
emisă de CNP **in calitate de**
administrator al Societatii ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL, in baza Hotararii AGA
nr. 47/17.10.2018 si in baza Hotărârii Consiliului Local Sector 3 Bucuresti nr. 517/30.10.2018,

care, dupa ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă
vointa lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar precum și
anexele acestuia.

In temeiul art. 12 lit. B din Legea notarilor publici și activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu
modificarile ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

Scutit de impozit conform Codului Fiscal.

S-a încasat onorariul de 283.000 lei + 53.770 lei TVA, cu OP in baza FF nr. BIR 0542/
07.11.2018

S-au incasat taxe ANCPI respectiv: suma de 272.043,61 lei pentru imobilul de la pct. 1, suma
de 46.661,13 lei pentru imobilul de la pct. 2 cu OP in baza FF nr.0541/07.11.2018

NOTAR PUBLIC,
CHELARU ANA-LUISA
L.S

PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 8 EXEMPLARE, DE CHELARU ANA-
LUISA, NOTAR PUBLIC, ASTĂZI, DATA AUTENTIFICĂRII ACTULUI, ARE ACEEAȘI
FORȚĂ PROBANTĂ CA ORIGINALUL ȘI CONSTITUIE TITLU EXECUTORIU ÎN
CONDITIILE LEGII.

NOTAR PUBLIC,
CHELARU ANA-LUISA