



CĂTRE,
PRIMARUL COMUNEI MOACȘA

Subscrisa HS Timber Productions Recî SRL, cu sediul social în loc. Recî, nr. 673, cod poștal 527145, jud. Covasna, România, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J14/413/2021, având cod unic de înregistrare RO 35369656, reprezentată prin Radu Adrian administrator,

Prin prezenta vă rugăm respectuos publicarea anunțului privind consultarea asupra propunerilor preliminare pentru documentația:

“PLAN URBANISTIC ZONAL – PARC FOTOVOLTAIC”

Proiect nr. 2211/2022 întocmit de către B.I.A Serban Monica.

Cu deosebită considerație,

HS TIMBER PRODUCTIONS RECI SRL

Administrator

Radu Adrian



MEMORIU PLAN URBANISTIC ZONAL**Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrarii	PUZ PARC FOTOVOLTAIC
Amplasament	Jud. Covasna, comuna Moacsa, extravilan
beneficiar	comuna Moacsa
Initiator	H.S. Timber Productions Reci s.r.l
Proiectant general	B.I.A. Serban Monica
proiect nr.	2211/2022
volum	Documentatie pentru obtinerea avizului de oportunitate

Obiectul lucrarii

Planul urbanistic zonal se elaboreaza în vederea introducerii terenului în intravilan și reglementarea acestuia pentru construirea unui parc fotovoltaic.

Terenul ce face obiectul planului urbanistic zonal este compus din trei parcele in proprietatea initiatorului lucrarii.

Situatia actuala a proprietatilor conform extraselor de carte funciara anexate în copie prezentei documentatii se prezinta astfel:

nr. CF	proprietar	Categoria de folosinta	mp
26557	H.S. Timber Productions Reci s.r.l.	arabil extravilan	38 000
26558	H.S. Timber Productions Reci s.r.l.	arabil extravilan	37 900
26559	H.S. Timber Productions Reci s.r.l.	arabil extravilan	10 900
	total		86 800

Documentatia este elaborata pe baza prevederilor din Certificatul de Urbanism nr.185 din 13.04.2022, eliberat de Consiliul Judetean Covasna.

Prevederi ale Cetificatului de Urbansim:

- regimul juridic

terenul este în extravilan și nu se afla în zona de protecția monumete istorice sau ale naturii.

- regimul economic

Terenul are o suprafata de 86 800mp. Conform PUG aprobat se afla partial in extravilan

- regimul tehnic

Se solicita elaborare PUZ, indicii urbanistici vor fi stabiliti prin PUZ

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al localitatii terenul este arabil in extravilan.

Surse de documentare-baza topografica

În vederea elaborarii acestui studiu au fost consultate urmatoarele surse de documentare:

-Planul Urbanistic General aprobat al comunei Moacsa

-Planul topografic al zonei redactat in anul 2022, în baza comenzii emise de initiatorul lucrarii.

Situația existentă**Elemente ale cadrului natural**

Terenul este plan. Nu exista riscuri de alunecari de teren.

Nu exista cursuri de apa, deci nu exista risc de inundatii.

Amplasament

Terenul este amplasat în extravilanul localitatii Moacsa, la nord-est de calea ferata, aflata la o distanța de 25m. Peste calea ferata functioneaza fabrica H.S. Timber Productions Reci s.r.l.

Acces

Zona este accesibilă de pe un drum de exploatare agricola.

Vecinatati

- sud-vest: calea ferata, fabrica
- nord-est: drum de exploatare agricola
- nord-vest terenuri agricole in extravilan
- sud-est: terenuri agricole in extravilan

Evolutia zonei

Terenul este amplasat intr-o zona de terenuri agricole. Peste calea ferata functioneaza fabrica H.S. Timber Productions Reci s.r.l., trup al localitatii Moacsa.

Analiza fondului construit existent

Terenul este liber de construcții.

Zone cu restrictii de construire

Nu exista zone restrictionate.

Echiparea edilitara

Pe teren si loturile nvecinate nu existe retele edilitare.

Situația propusa

Corelare cu documentatii de urbanism aprobate anterior

Conform Planului Urbanistic General (PUG) aprobat al comunei terenul este in extravilan.
In vecinatate functioneaza fabrica H.S. Timber Productions Reci s.r.l

Extindere intravilan

Se propune introducerea in intravilan a unei suprafate de 86 800mp.

Lotizare

Nu se propun lotizari.

Modernizarea circulatiei

Funcțiunea propusa nu presupune circulatii decat in mod ocazional - pentru intretinere si pe durata santierului.

Nu se intervine la drumul de exploatare existent.

Capacitati de tansport admise pe drumul de exploatare: nu se regelemnteaza.

Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru artere de circulatie

Nu se intervine la drumul de exploatare existent.

Parcaje

Nu este cazul

Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul

Spatii verzi

Spatiile verzi vor reprezenta min. 20% din totalul incintei.

Categoriile functionale

- Zp – zona de productie
- lucrari tehnico-edilitare
- circulatii

Funcțiuni propuse

Funcțiune principala

panouri fotovoltaice

funcțiuni complementare

rețele electrice

funcțiuni admise cu conditii -

constructii anexe cu conditia sa deserveasca parcul fotovoltaic

Regimul de înaltim max. P**Înălțimi maxime admise**

panouri fotovoltaice: Hmax 7m

împrejmuire Hmax.3m

Aliniamentul

Aliniamentul reprezintă demarcarea între spațiul privat și cel public.

Aliniamentul se menține pe limita proprietății

Regimul de aliniere al construcțiilor

Panourile vor fi în principiu aliniate la limitele de proprietate..

Zona edificabilă

Stabilirea zonei edificabile s-a făcut ținând cont de situația din teren, aceasta este figurată pe planșa de reglementări urbanistice.

Zona edificabilă se stabilește la distanță de 3.5m față de limitele parcelei.

Retrageri minime obligatorii

3.5m față de limitele proprietății

Amplasament în cadrul parcelei

Panourile fotovoltaice vor fi amplasate în zona edificabilă.

Acestea vor fi orientate pe direcția sud-est. Modul de amplasare va fi stabilit prin proiectul tehnic.

Indici urbanistici

POT = 80 % (maxim) CUT=0.8 (maxim)

Echiparea edilitară

Fecțiunea nu necesită alimentare cu apă și canalizare.

Este necesar la racordul la rețeaua de curent electric. Acesta se va realiza la transformatorul existent în incinta fabricii pe baza proiectului tehnic avizat de Electrica S.A.

Protecția mediului

Nu există factori de poluare în zonă. Funcțiunea propusă nu este un factor de poluare.

Spațiile verzi amenajate vor avea o pondere de min 20% din totalul parcului fotovoltaic.

Se menține vegetația naturală existentă.

Obiective de utilitate publica

Lista obiectivelor de utilitate publica

- Drumuri de exploatare

Tipul de proprietate a terenurilor

Incinta este in proprietate privata. Drumul de exploatare este in domeniul public.

Circulatia terenurilor

Nu se propun modificari in ceea ce priveste proprietatea asupra terenurilor.

Incinta va fi introdusa in intravilan.

Oportunitatea investitiei

Funcțiunea propusa este in concordanta cu tendinta de a amplifica productia de energie nepoluanta. Amplasamentul propus este adecvat amplasarii unui parc fotovoltaic.

Costurile legate de implementarea investitiei

Toate costurile legate de implementarea investitiei vor fi suportate de proprietar.

intocmit,
arh. Monica Serban



PUZ Parc fotovoltaic

comuna Moacsa, jud. Covasna

1.1. plan incadrare in zona



Legenda
amplasament PUZ.



<div>Proiectant general - B.I.A. Monica Serban</div> <div>tel 0728 320 794 e-mail: monlcasherban@yahoo.com</div>				Initiator:	H.S.Timber Productions Reci s.r.l.	Proiect. nr. 2211/2022
				Beneficiar:	comuna Moacsa	
				Titlu proiect:	PUZ Parc fotovoltaic	Faza: PUZ doc. aviz OPO
				Amplasament:	comuna Moacsa, jud. Covasna	
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA	Titlu plansa:	PLAN INCADRARE IN ZONA	Plansa nr. 1.1
Sef proiect	arh. Monica Serban					
Proiectat	arh. Monica Serban					
Desenat	arh. Monica Serban					

PUZ Parc fotovoltaic

comuna Moacsa, jud. Covasna

2.1. situatia existenta

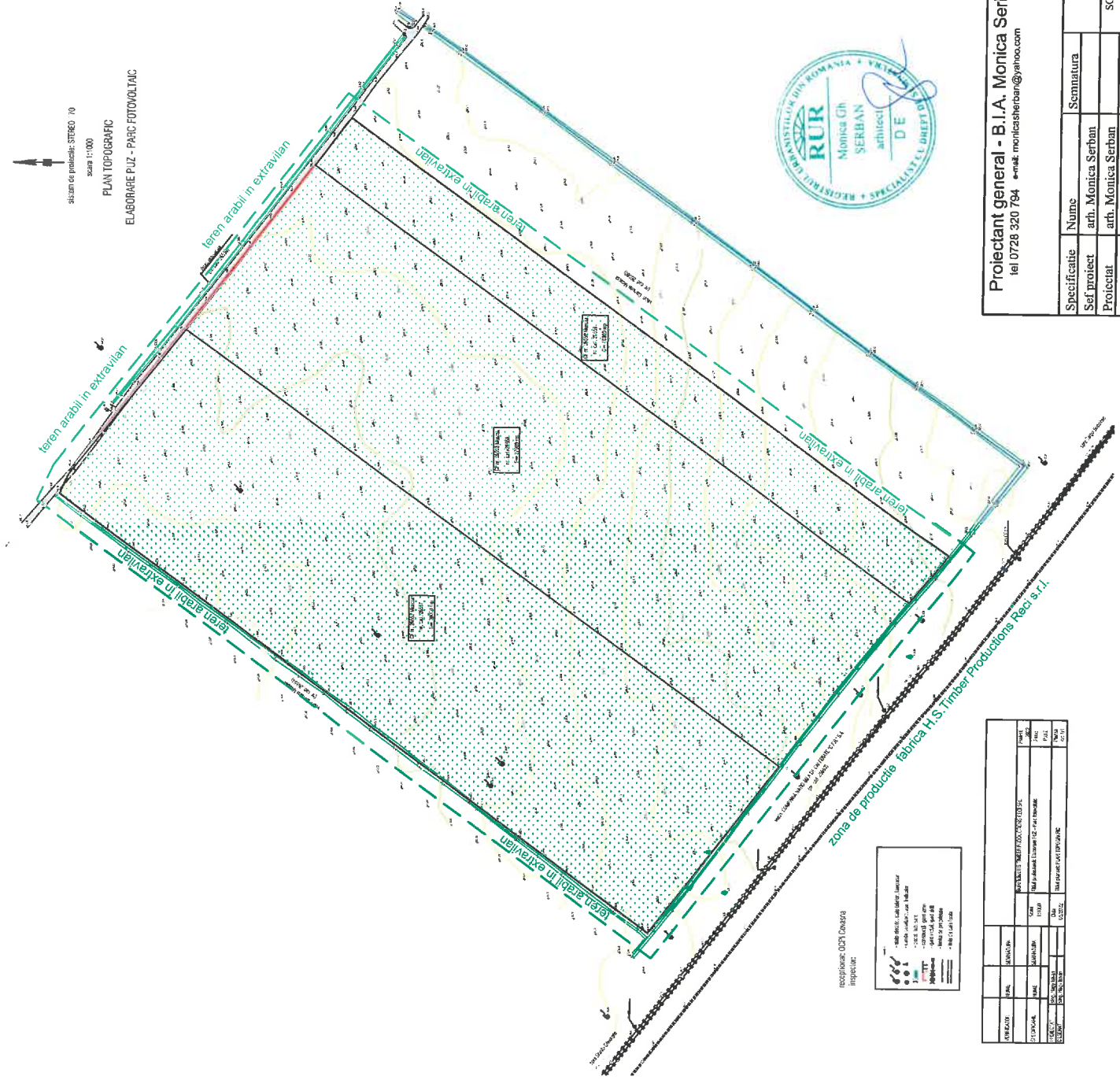
scara de proiectare: STRO 70
scara 1:1000
PLAN TOPOGRAFIC
ELABORARE PUZ - PARC FOTOVOLTAIC

- LEGENDA
- zona studiata
 - limita intravilan aprobat
 - zona reglementata prin PUZ
 - drum de exploatare
 - limite loturi

- ZONIFICARE
- teren arabil in extravilan
 - zona circulatii

Indici urbanistici

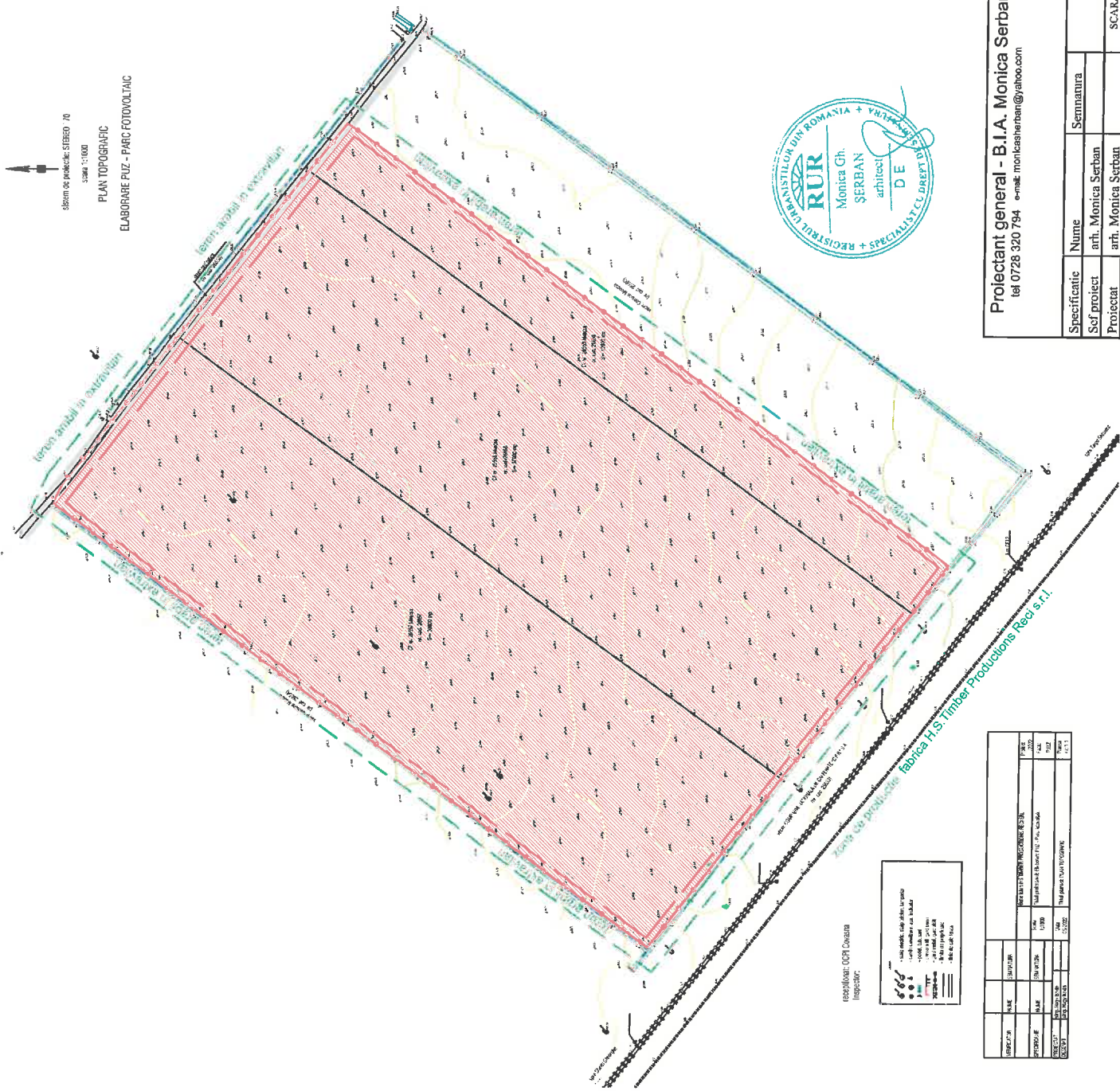
P.O.T. existent	0.00%
C.U.T. existent	0.00



PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT

Proiectant general - B.I.A. Monica Serban tel 0728 320 794 e-mail: monica.serban@yahoo.com	Initiator: H.S. Timber Productions Reci s.r.l.	Proiect nr. 2211/2022
	Beneficiar: comuna Moacsa	
	Titlu proiect: PUZ Parc fotovoltaic	Faza: PUZ
	Amplasament: comuna Moacsa, jud. Covasna	doc. aviz OPO
	Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA	Planşa nr. 2.1

PUZ Parc fotovoltaic
comuna Moacsa, jud. Covasna
3.1. reglementari urbanistice



LEGENDA

- zona studiata
- limita intravilan aprobat
- limita intravilan propus
- limita proprietate
- limita edificabil
- zona reglementata prin PUZ
- drum de exploatare

ZONIFICARE

- zona de productie
- zona circulatii

indici urbanistici

P.O.T.max	80%
C.U.T.max.	0.8

- retrageri edificabil: min.3.5m
- regim de inaltime: P
- Hmax. panouri: 6.5m, imprejmuire 3m



PROIECTANT	MONICA GH. ȘERBAN	PROIECTANT	MONICA GH. ȘERBAN
PROIECTANT	MONICA GH. ȘERBAN	PROIECTANT	MONICA GH. ȘERBAN
PROIECTANT	MONICA GH. ȘERBAN	PROIECTANT	MONICA GH. ȘERBAN
PROIECTANT	MONICA GH. ȘERBAN	PROIECTANT	MONICA GH. ȘERBAN

Proiectant general - B.I.A. Monica Serban
tel 0728 320 794 e-mail: monicaserban@yahoo.com

Initiator:	H.S.Timber Productions Reci s.r.l.	Proiect, nr.	2211/2022
Beneficiar:	comuna Moacsa	Faza:	PUZ
Titlu proiect:	PUZ Parc fotovoltaic	doc. aviz OPO	
Amplasament:	comuna Moacsa, jud. Covasna	Planșă nr.	3.1
Titlu planșă:	REGLEMENTARI URBANISTICE		

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 185 din 13.04.2022.

În scopul: ELABORARE PUZ – PARC FOTOVOLTAIC

Ca urmare a Cererii adresate de HS TIMBER PRODUCTIONS RECI SRL PRIN RADU ADRIAN, director administrativ cu domiciliul/sediul în județul COVASNA, municipiul/orașul/comuna RECI, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. -, nr. 873, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0372-146500, e-mail -, înregistrată la nr. 4079 din 30.03.2022,

imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul COVASNA, comuna MOACȘA, satul -, sectorul -, cod poștal -, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin EXTRAS DE PLAN CADASTRAL, PLAN DE ANSAMBLU, EXTRASE CF 26557, 26558, 26559 MOACȘA,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 9014/1999, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local al comunei MOACȘA nr. 11/2000, prelungit cu HCL nr. 60/2018,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilele teren identificate cu nr. cad. 26557, 26558, 26559 sunt în proprietatea solicitantei conform extrase CF 26557, 26558, 26559 MOACȘA, și se află în extravilanul localității, conform PUG aprobat.

Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și nu se află în zona de protecție monumente istorice și/sau ale naturii.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului: arabil.

Terenul are o suprafață totală de 86.800 mp.

Se vor respecta reglementările administrației centrale și locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului.

3. REGIMUL TEHNIC:

Având în vedere prevederile art. 47, alin. (3), litera d) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru realizarea investiției se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal", aprobată prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000, de specialiști înscrși în Registrul Urbaniștilor, având competențe corespunzătoare complexității sarcinilor.

Se vor avea în vedere prevederile P.U.Z. avizate și aprobate care ar putea influența evoluția zonei.

Colectivele de specialitate care vor întocmi P.U.Z. pe parcursul elaborării documentației, vor consulta Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Covasna pentru o bună coordonare a tuturor lucrărilor din această zonă, prezentând soluții de cooperare cu vecinii (persoane fizice sau juridice).

În conformitate cu art. 47 alin. (5) din L 350/2001 cu modificările și completările ulterioare: " Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise".

În conformitate cu art. 46 alin (1) din Hot. 101 a C.S.R.U.R. /2010 publicat în M.O. 577/2010 : " La încredințarea elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism este obligatorie existența în cadrul entității elaboratoare a unui specialist cu drept de semnătură, în calitate de coordonator, pentru categoria respectivă de documentații, și trebuie îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) specialistul cu drept de semnătură trebuie să fie angajat cu contract individual de muncă la respectiva entitate elaboratoare;

b) entitatea elaboratoare trebuie să aibă ca obiect principal de activitate "Activități de arhitectură, inginerie și servicii de consultanță tehnică legate de acestea", conform clasificării activităților din economia națională - CAEN, ediția revizuită".

Pentru obținerea autorizației de construire se va solicita un nou certificat de urbanism, în care vor fi înscrise regimul juridic, economic și tehnic al terenului în concordanță cu planul urbanistic zonal aprobat.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul :

ELABORARE PUZ – PARC FOTOVOLTAIC

Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere:

Construire parc fotovoltaic

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI COVASNA

520013 SF.GHEORGHE, B-DUL GEN. GRIGORE BĂLAN NR. 10, JUDEȚUL COVASNA

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism (copie); -**
b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); -**

c) **documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):**

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban |

Alte avize/acorduri:

d.2) **avize și acorduri privind:**

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--|---|---|

d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):-**

d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original): -**

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

f) **Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original);**

g) **Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): dovada achitării taxei aferente autorizației de construire.**

Avize, acorduri și studii necesare :

- aviz de oportunitate, aprobat de Președintele Consiliului Județean Covasna;
- Agenția pentru Protecția Mediului - Covasna;
- Direcția pentru Agricultură a județului Covasna;
- Direcția Județeană pentru Cultură Covasna;
- Electrica S.A.
- Serviciul Român de Informații;
- Ministerul Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică;
- Ministerul Apărării Naționale prin Statul Major General;
- studiu geotehnic;
- planul de încadrare în zonă eliberat de OCPIC și ridicare topografică vizată de O.C.P.I.C., atât pe hârtie, cât și în format digital, posibil extensie *.dxf sau *.dwg ;
- dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură la RUR;
- anunț mass-media;
- informarea și consultarea publicului privind documentația de urbanism conform Regulamentului local aprobat;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii. Acesta se poate prelungi de către emitent, la solicitarea titularului, cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării.

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,
TAMÁS Sándor

L.S.



SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
SZTAKICS István-Attila

ARHITECT-ȘEF,
RITI Oliver Raul

ÎNTOCMIT,
BARTA Julia

Achitat taxa de: **436,00 lei**, conform OP UniCredit Bank nr. 1 din **30.03.2022**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN,

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

L.S.

ARHITECT-ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Secuiesc

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 26557 Moacșa

Nr. cerere	3616
Ziua	17
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100113253409



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	26557	38.000	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 23954;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29172 / 21/11/2019		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Moacșa); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 26557 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 668.	A1
3616 / 17/02/2022		
Act Notarial nr. contract de schimb imobiliar cu garanție ipotecară aut. nr. 332, din 16/02/2022 emis de NP Gramada Gheorghe;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE schimb, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) HS TIMBER PRODUCTIONS RECI SRL , CIF:35369656	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

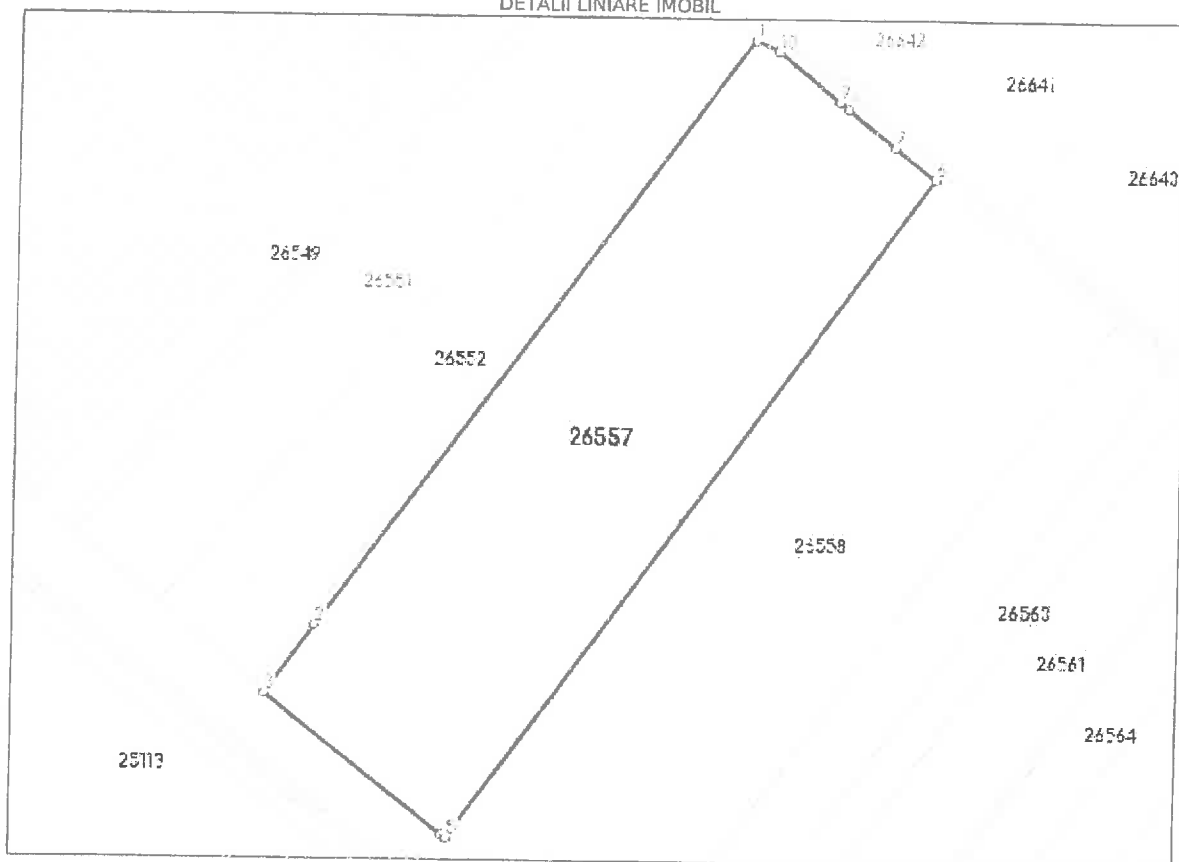
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
26557	38.000	imobil înscris în CF sporadic 23954;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	38.000	105	752/1	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	574.136,797 484.279,986	2	573.943,621 484.017,043	326.276
2	573.943,621 484.017,043	3	573.921,046 483.985,954	38.421
3	573.921,046 483.985,954	4	574.002,319 483.922,76	102.95
4	574.002,319 483.922,76	5	574.004,065 483.921,403	2.211

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	574.004,065 483.921,403	6	574.218,49 484.218,918	366.733
6	574.218,49 484.218,918	7	574.200,325 484.232,883	22.913
7	574.200,325 484.232,883	8	574.178,823 484.249,835	27.381
8	574.178,823 484.249,835	9	574.174,745 484.252,851	5.072
9	574.174,745 484.252,851	10	574.146,683 484.275,401	36.0
10	574.146,683 484.275,401	1	574.136,797 484.279,986	10.897

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 475 RON, -Chitanța internă nr.2021024019/17-02-2022 în suma de 475, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
25-02-2022

Asistent Registrator,
MARIA-ALEXANDRA TOMA

Referent,

Data eliberării,

__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 26557, UAT Moacăș / COVASNA, -

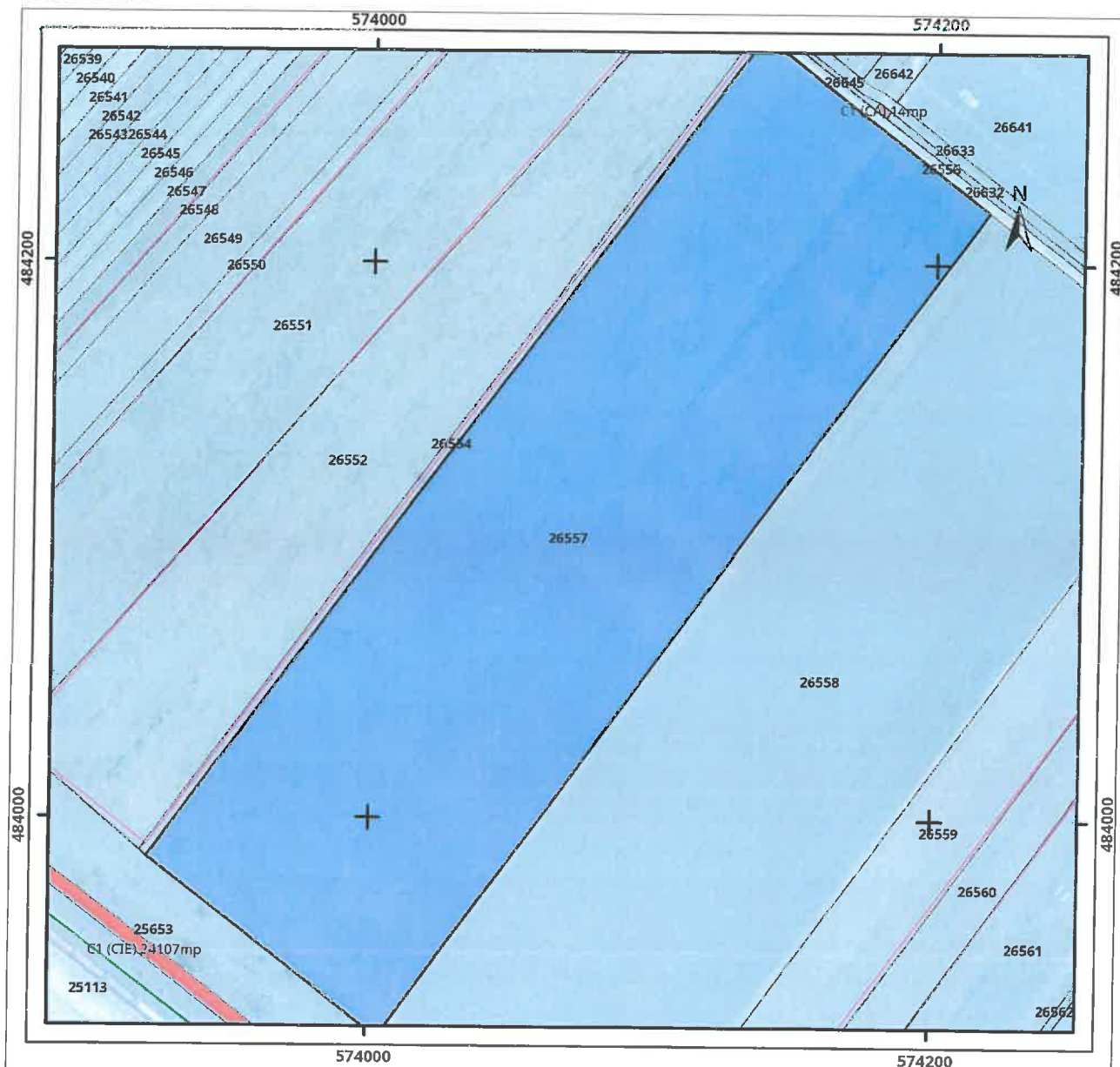
Nr.cerere	22581
Ziua	21
Luna	09
Anul	2021

Teren: 38.000 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 38000mp

Plan detaliu



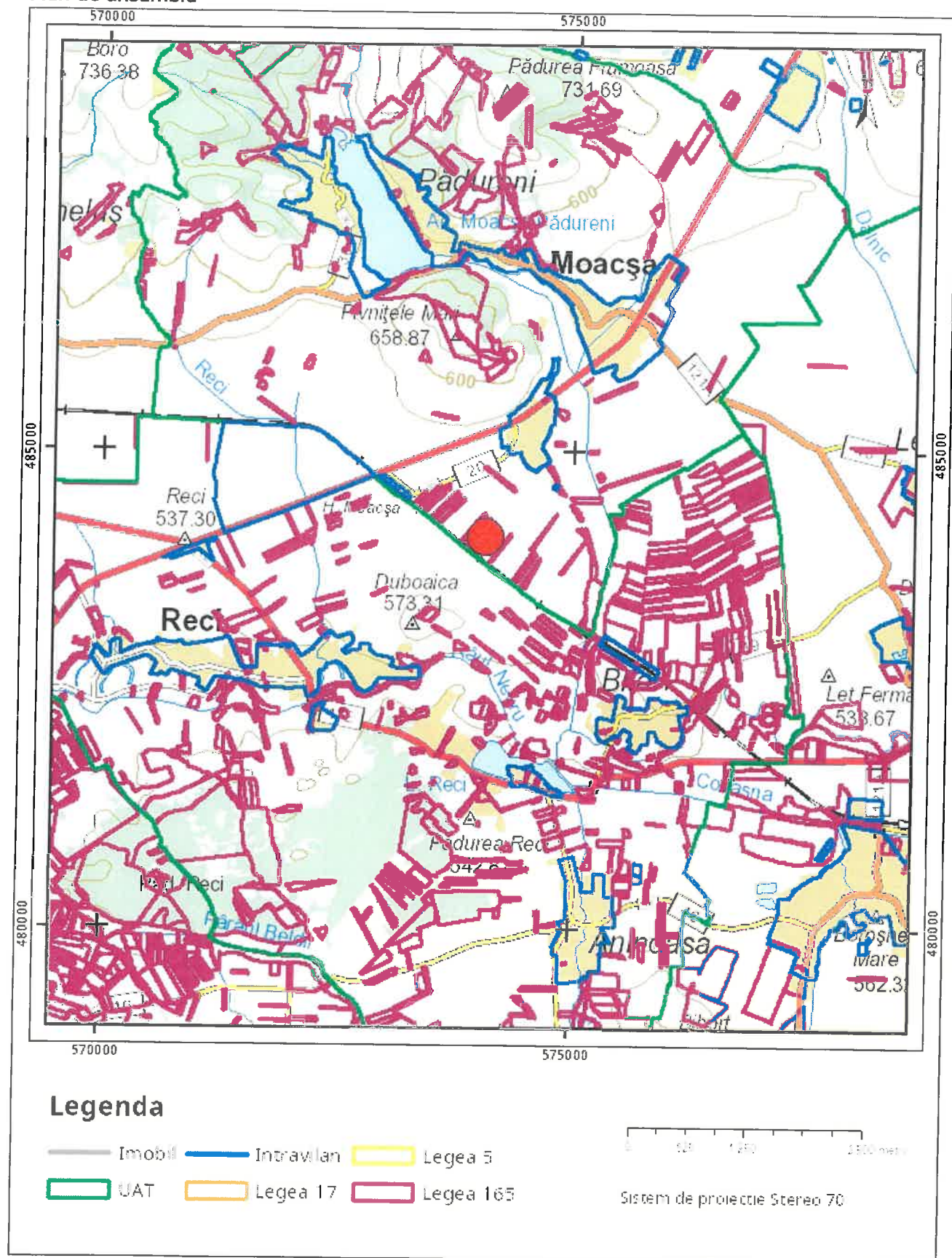
Legenda

Imobil	Intravilan	Legea 5
UAT	Legea 17	Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-11-2019
Data și ora generării: 21-09-2021 13:58



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Secuiesc

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 26558 Moacșa

Nr. cerere	3646
Ziua	17
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100113257260



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	26558	37.900	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 23953;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29173 / 21/11/2019		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Moacșa); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 26558 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 669.	A1
3646 / 17/02/2022		
Act Normativ nr. contract de schimb imobiliar cu garanție ipotecară aut.nr. 332, din 16/02/2022 emis de NP Gramada Gheorghe;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE schimb, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) HS TIMBER PRODUCTIONS RECI SRL , CIF:35369656		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

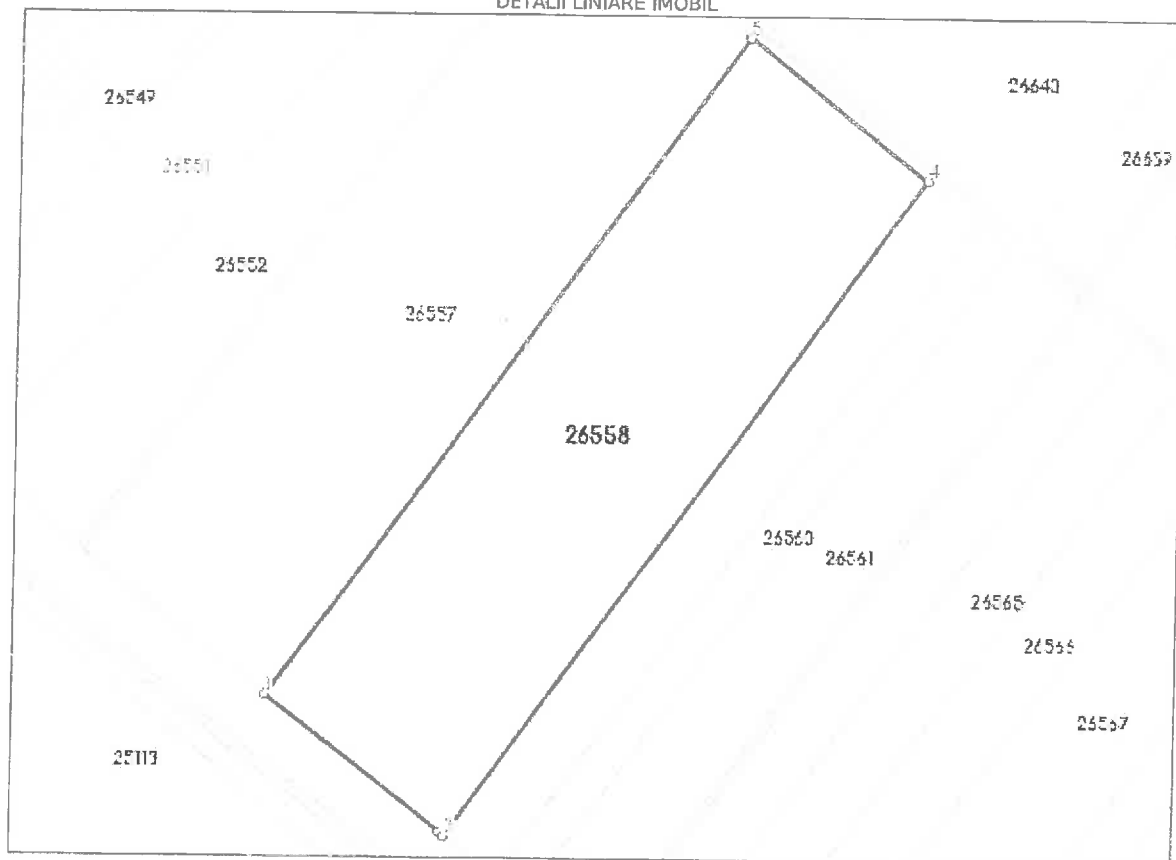
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
26558	37.900	imobil înscris în CF sporadic 23953;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	37.900	105	752/2	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	574.004,065 483.921,403	2	574.083,517 483.859,623	100.645
2	574.083,517 483.859,623	3	574.085,639 483.857,973	2.688
3	574.085,639 483.857,973	4	574.300,397 484.155,949	367.302
4	574.300,397 484.155,949	5	574.218,49 484.218,918	103.314

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	574.218,49 484.218,918	1	574.004,065 483.921,403	366.733

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 474 RON, -Chitanța internă nr.2021024034/17-02-2022 în suma de 474, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

25-02-2022

Data eliberării,

___/___/___

Asistent Registrator,

MARIA-ALEXANDRA TOMA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 26558, UAT Moacșa / COVASNA, -

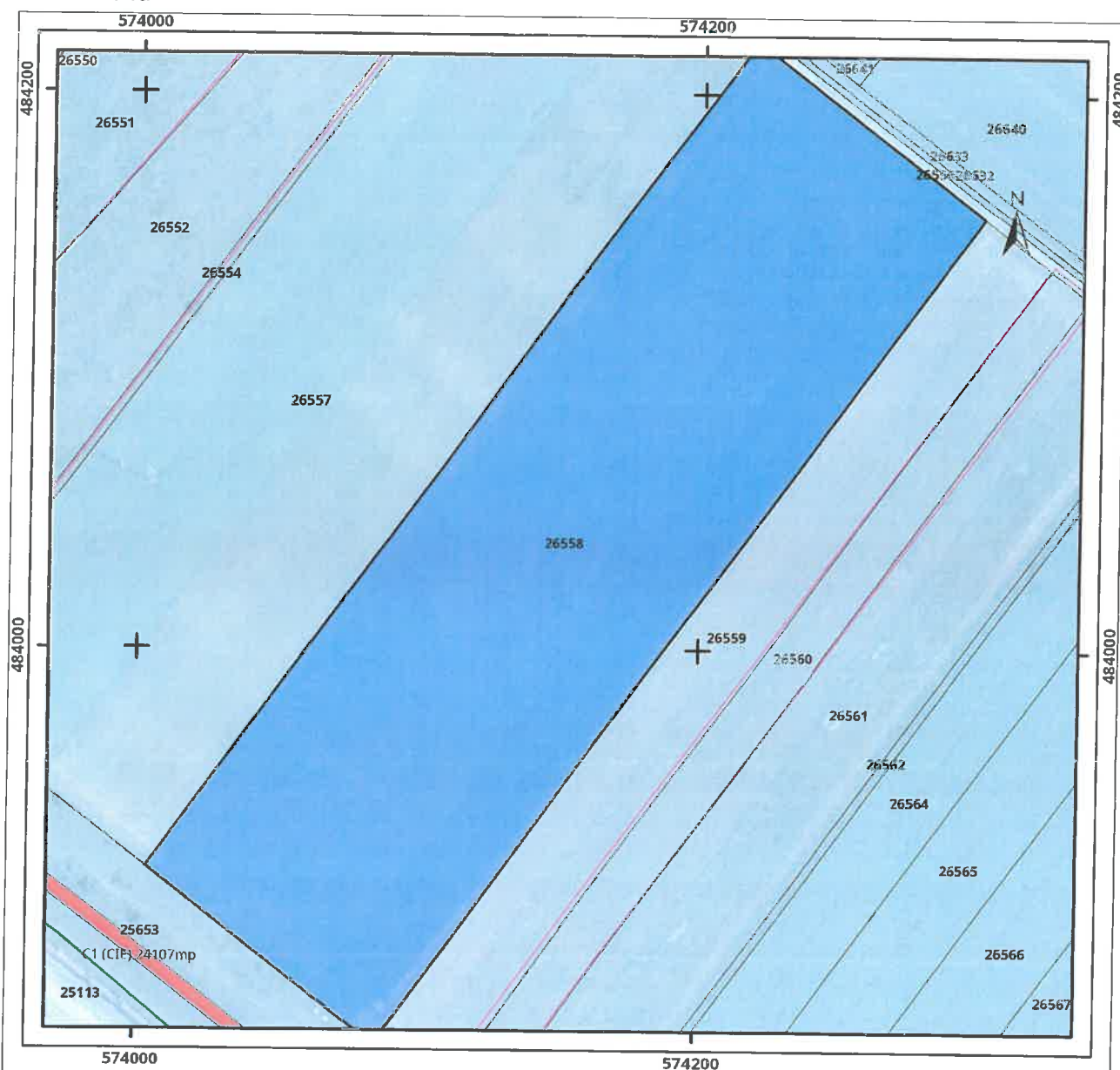
Nr.cerere	22582
Ziua	21
Luna	09
Anul	2021

Teren: 37.900 mp

Teren: Extravilan

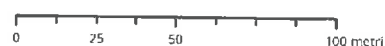
Categoria de folosinta(mp): Arabil 37900mp

Plan detaliu



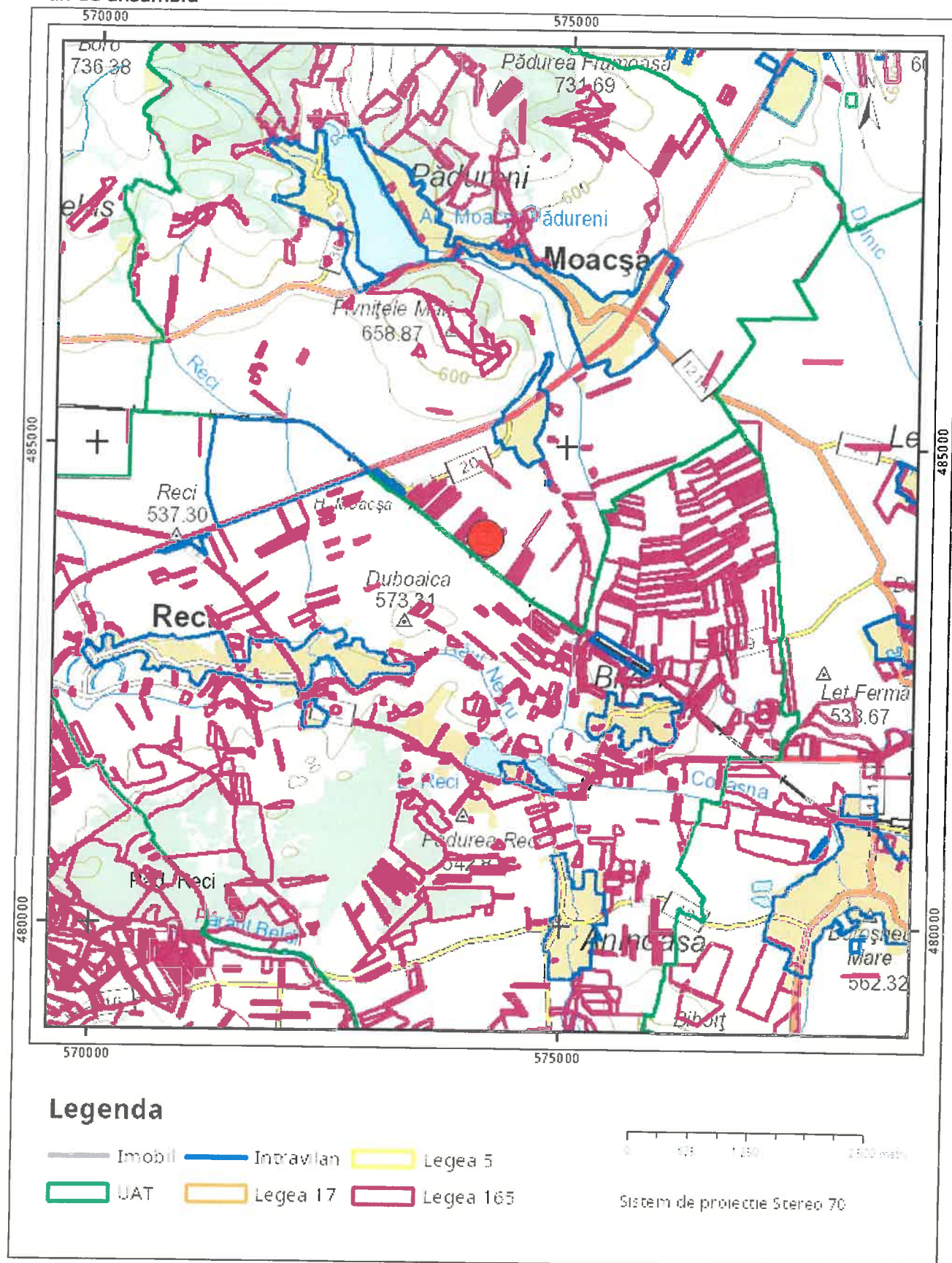
Legenda

Imobil	Intravilan	Legea 5
UAT	Legea 17	Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-11-2019
Data și ora generării: 21-09-2021 13:58



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Secuiesc

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 26559 Moacsa

Nr. cerere	3651
Ziua	17
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100113257741



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Covasna

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	26559	10.900	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 23952;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29174 / 21/11/2019		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Moacsa); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 26559 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 670.	A1
3651 / 17/02/2022		
Act Notarial nr. contract de schimb imobiliar cu garanție ipotecara aut.nr. 332, din 16/02/2022 emis de NP Gramada Gheorghe;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE schimb, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) HS TIMBER PRODUCTIONS RECI SRL , CIF:35369656	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

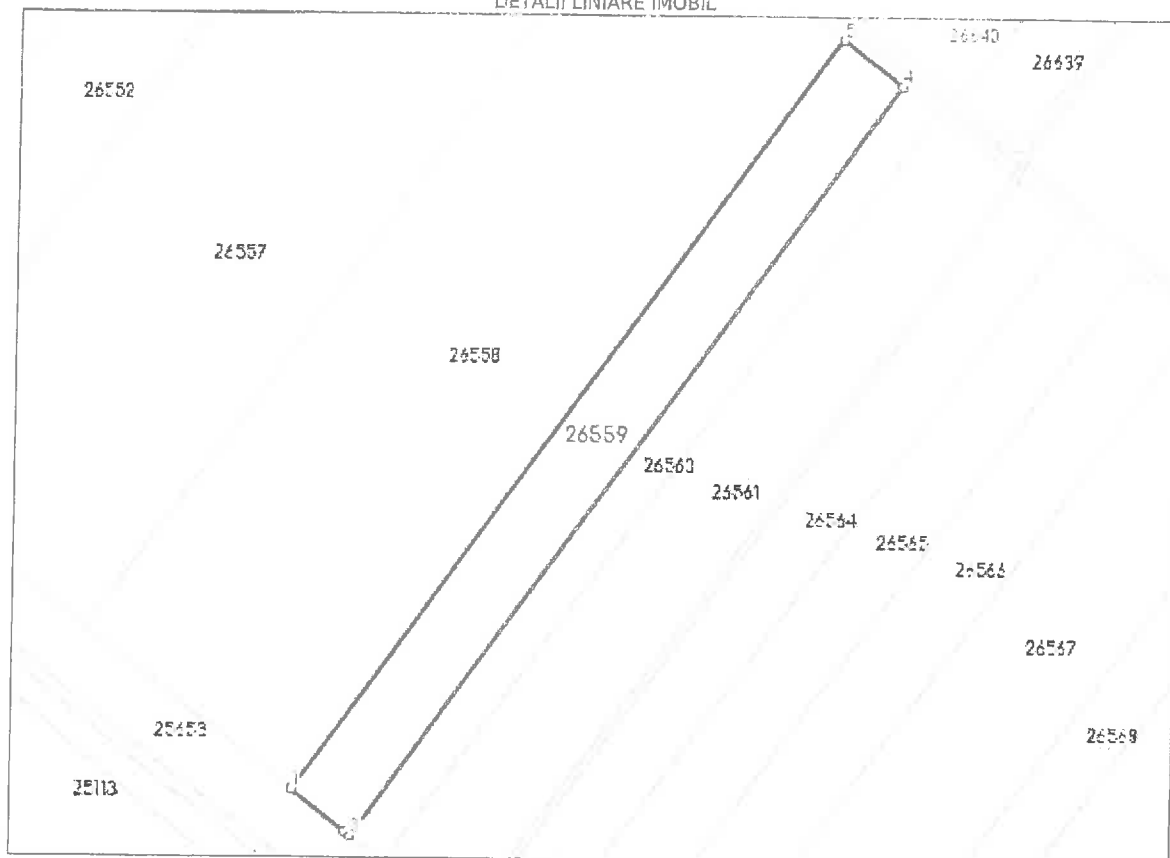
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
26559	10.900	imobil înscris în CF sporadic 23952;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	10.900	105	752/3	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	574.085,639 483.857,973	2	574.106,849 483.841,481	26.867
2	574.106,849 483.841,481	3	574.109,077 483.839,749	2.822
3	574.109,077 483.839,749	4	574.323,93 484.137,857	367.465
4	574.323,93 484.137,857	5	574.300,397 484.155,949	29.684

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	574.300,397 484.155,949	1	574.085,639 483.857,973	367.302

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 136 RON, -Chitanța internă nr.2021024036/17-02-2022 în suma de 136, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

25-02-2022

Data eliberării,

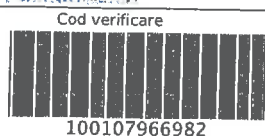
__/__/__

Asistent Registrator,
MARIA-ALEXANDRA TOMA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 26559, UAT Moacșa / COVASNA, -

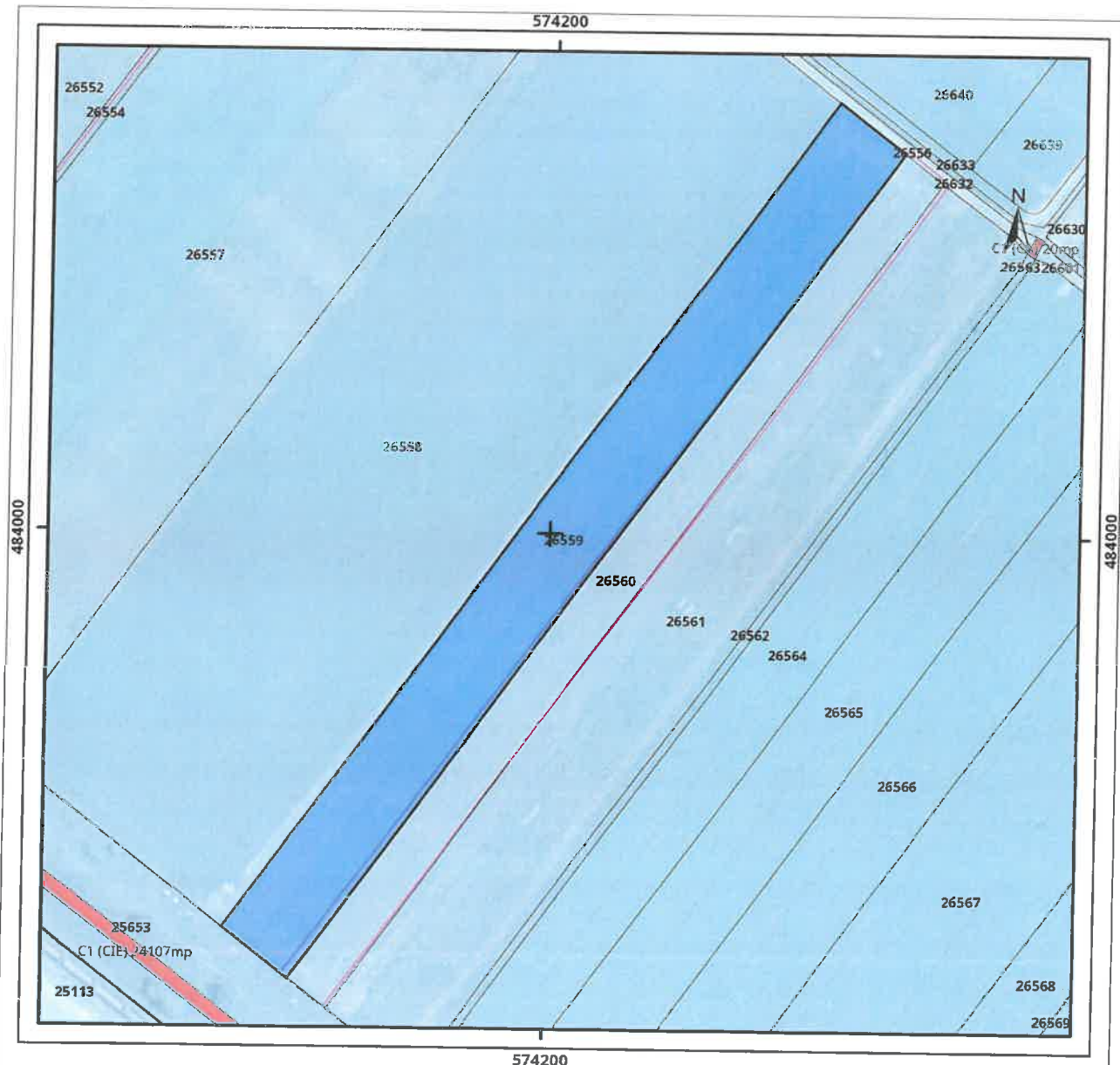
Nr.cerere	22580
Ziua	21
Luna	09
Anul	2021

Teren: 10.900 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 10900mp

Plan detaliu



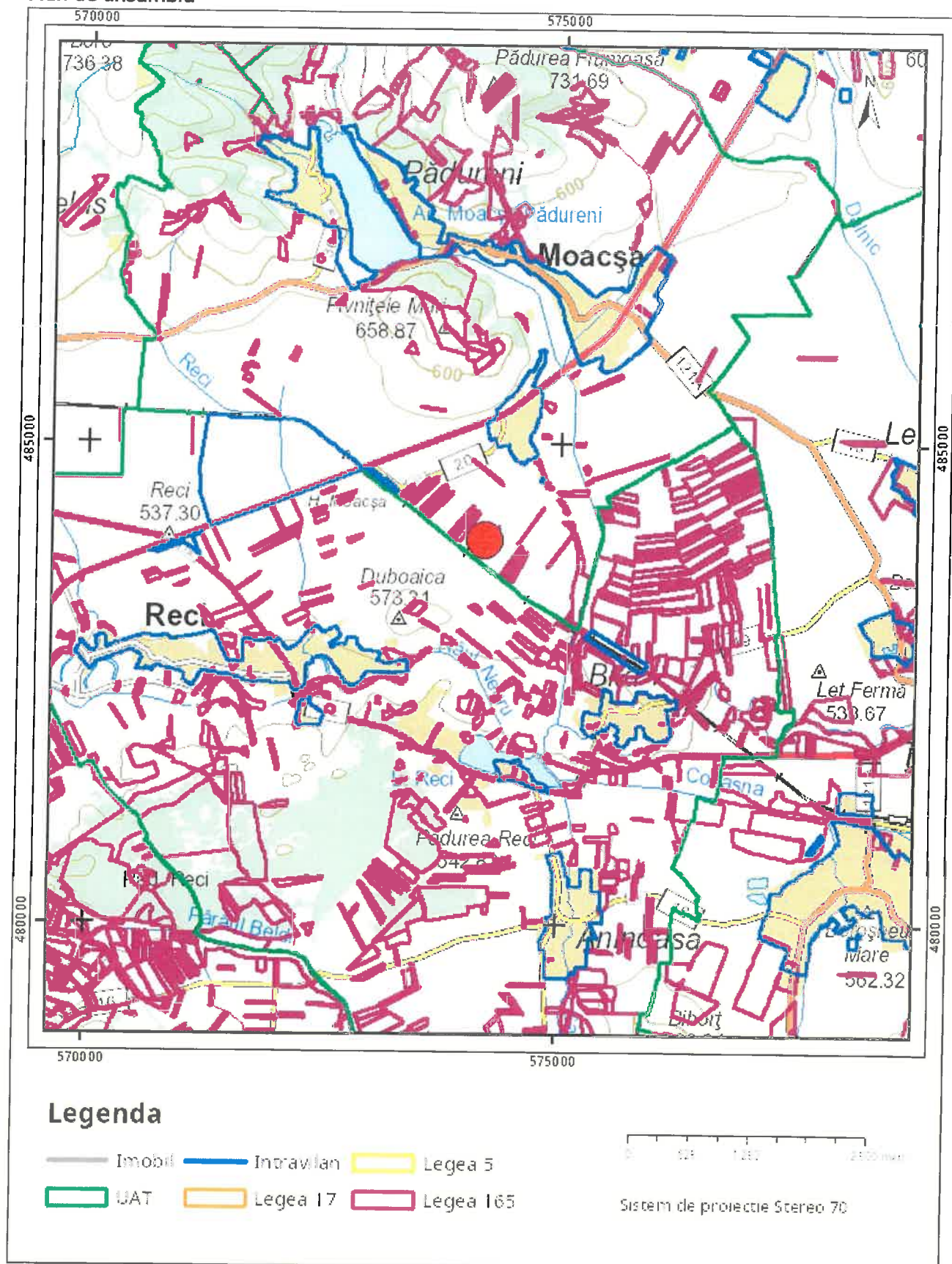
Legenda

Imobil	Intravilan	Legea 5
UAT	Legea 17	Legea 165

0 25 50 100 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-11-2019
Data și ora generării: 21-09-2021 13:58

DUPLICAT

*S-a solicitat autentificarea prezentului
înscriș*



**CONTRACT DE SCHIMB IMOBILIAR CU GARANȚIE
IPOTECARĂ**

Prezentul contract de schimb imobiliar ("**Contractul**") este încheiat între:

HS TIMBER PRODUCTIONS RECI SRL, persoană juridică română, cu sediul în comuna Reci, satul Reci nr. 673, județul Covasna, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J14/413/2021, având cod unic de înregistrare (CUI) RO35369656, reprezentată de Radu Adrian, în calitate de director ("**Copermutantul 1**" sau "**HS Timber**" sau "**Creditorul Ipotecar**")

și

JOZSA EMERIC, cetățean român, cu domiciliul în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Brazilor nr. 18, județul Covasna, identificat cu CI seria KV nr. 307661, emisă la data de 27.06.2013 de SPCLEP Sf.Gheorghe, CNP 1550622141033, necăsătorit ("**Copermutantul 2**" sau "**Jozsa Emeric**")

JOZSA HUNOR ATTILA, cetățean român, cu domiciliul în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Brazilor nr. 18, jud. Covasna, identificat cu CI seria KV nr. 333391, emisă la data de 11.06.2014 de SPCLEP Sf.Gheorghe, CNP 1880616142608, necăsătorit ("**Garant ipotecar**" sau "**Jozsa Hunor Attila**" sau "**Debitor Ipotecar**").

(Fiecare, în mod individual o "**Parte**", iar în mod colectiv "**Părțile**").

Având în vedere că:

- (A) Copermutantul 1 este proprietarul Imobilului 1 (astfel cum este definit mai jos) și intenționează să efectueze prezentul schimb imobiliar cu Copermutantul 2, conform termenilor și condițiilor din prezentul Contract;
- (B) Copermutantul 2 este proprietarul Imobilului 2 (astfel cum este definit mai jos) și intenționează să efectueze prezentul schimb imobiliar cu Copermutantul 1, conform termenilor și condițiilor din prezentul Contract.
- (C) Copermutantul 2 intenționează dobândirea dreptului de proprietate asupra Terenului Adițional 1 (astfel cum este definit mai jos) și se obligă să asigure transmiterea

dreptului de proprietate asupra Terenului Adițional 1 către Copermutantul 1 în considerarea aceluiași schimb imobiliar ce face obiectul prezentului Contract;

- (D) În măsura în care Copermutantul 2 nu va obține dreptul de proprietate asupra Terenului Adițional 1 în termen de 3 (trei) ani de la data prezentului Contract, Copermutantul 2 și Garantul ipotecar se obligă să transmită Copermutantului 1 dreptul de proprietate asupra Terenului Adițional 2, iar pentru garantarea acestei obligații Copermutantul 2 și Garantul ipotecar sunt de acord să constituie prin prezentul Contract o ipotecă imobiliară de rang I în favoarea Copermutantului 1 asupra Terenului Adițional 2.

Prin urmare, Părțile convin următoarele:

1. Obiectul Contractului

1.1 Imobilele Proprietatea Copermutanților

- 1.1.1 În baza prezentului Contract, Copermutantul 1 transmite cu titlu de schimb Copermutantului 2 dreptul de proprietate asupra imobilelor în suprafață totală de 120.987 mp, situate în extravilanul comunei Ghidfalău, județul Covasna identificate după cum urmează:
- 1.1.1.1 teren în suprafață de 30.987 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 24242 Ghidfalău, identificat cu nr. cadastral 24242, având categoria de folosință arabil;
- 1.1.1.2 teren situat în suprafață de 90.000 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 24243 Ghidfalău, identificat cu nr. cadastral 24243, având categoria de folosință arabil (terenul de la pct. 1.1.1.1 și terenul de la pct. 1.1.1.2 împreună **"Imobilul 1"**).
- 1.1.2 În baza prezentului Contract, Copermutantul 2 transmite cu titlu de schimb Copermutantului 1 dreptul de proprietate asupra imobilelor în suprafață totală de 86.800 mp, situate în extravilanul comunei Moacșa, județul Covasna, identificate după cum urmează:
- 1.1.2.1 Teren în suprafață de 38.000 mp, înscris în Cartea funciară nr. 26557 Moacșa (CF vechi nr. 23954), identificat cu nr. cadastral 26557, având categoria de folosință arabil;
- 1.1.2.2 teren în suprafață de 37.900 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 26558 Moacșa (CF vechi 23953), identificat cu nr. cadastral 26558, având categoria de folosință arabil;
- 1.1.2.3 teren în suprafață de 10.900 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 26559 Moacșa (CF vechi 23952), identificat cu nr. cadastral 26559, având categoria de folosință arabil (terenul de la pct. 1.1.2.1, terenul de la pct. 1.1.2.2 și terenul de la pct. 1.1.2.3 împreună **"Imobilul 2"**, iar împreună cu Imobilul 1, **"Imobilele"**).



în

și
2
e
și
ă

1.2 Terenul Adțional 1 și Terenul Adțional 2

1.2.1 Totodată, prin prezentul Contract, Copermutantul 2 se obligă să dobândească și să transfere către Copermutantul 1, liber de oricare sarcini, în termen de maxim 3 (trei) ani calculat de la semnarea prezentului Contract și în baza aceluiași raport de schimb imobiliar consemnat prin prezentul Contract, dreptul de proprietate asupra terenului situat în extravilanul comunei Moacșa, județul Covasna, în suprafață de 6.400 mp, înscris în cartea funciară nr. 26560 a comunei Moacșa, având nr. cadastral 26560 și categoria de folosință arabil ("**Terenul Adțional 1**").

1.2.2 La data prezentului Contract, dreptul de proprietate asupra Terenului Adțional 1 este înscris provizoriu în cartea funciară în favoarea Comunei Moacșa. Copermutantul 2 declară că, la data prezentului Contract, deține doar acte sub semnătură privată referitoare la dreptul de proprietate asupra Terenului Adțional 1 și se obligă ca, în termenul de 3 (trei) ani sus menționat, să întreprindă toate demersurile legale necesare pentru (i) dobândirea legală a dreptului de proprietate asupra Terenului Adțional 1, (ii) intabularea dreptului de proprietate în cartea funciară asupra Terenului Adțional 1 în favoarea Copermutantului 2, (iii) transferarea dreptului de proprietate asupra Terenului Adțional 1 Copermutantului 1, (iv) semnarea unui act adițional autentic la prezentul Contract cu Copermutantul 1, pentru a constata transferul dreptului de proprietate asupra Terenului Adțional 2 către Copermutantul 1.

1.2.3 Prevederile art. 1.683 Cod Civil privind vânzarea bunului altuia se aplică în mod corespunzător transferului dreptului de proprietate asupra Terenului Adțional 1 sus menționat. Astfel, conform art. 1.683 alin. (3) Cod Civil, dreptul de proprietate asupra Terenului Adțional 1 se consideră a fi strămutat de drept Copermutantului 1 din momentul dobândirii dreptului de proprietate de către Copermutantul 2 sau al ratificării prezentului Contract de către proprietarul actual al Terenului Adțional 1.

1.2.4 Cu toate acestea, în vederea consemnării transferului de drept al Terenului Adțional 1 în patrimoniul Copermutantului 1 și efectuării formalităților de înscriere a Terenului Adțional 1 în cartea funciară și în evidențele fiscale în favoarea Copermutantului 1, Copermutantul 2 se obligă ca, în termen de maxim 3 (trei) zile lucrătoare de la data dobândirii legale a dreptului de proprietate asupra Terenului Adțional 1 și intabulării dreptului respectiv în cartea funciară în favoarea sa, să notifice Copermutantul 1 în scris în acest sens și să îi comunice Copermutantului 1 cele de mai sus, împreună cu documentele care atestă dreptul de proprietate asupra Terenului Adțional 1 și intabularea acestuia în cartea funciară pe numele Copermutantului 2.

1.2.5 Totodată, Copermutantul 2 se obligă ca, la invitația Copermutantului 1, să se prezinte la biroul notarial, la ora și data comunicate de Copermutantul 1 și să încheie cu Copermutantul 1 un act adițional la prezentul Contract, care să



consemneze transferul Terenului Adițional 1 în proprietatea Copermutantului 1 conform celor agreeate prin prezentul Contract, fără ca HS Timber să mai datoreze oricare altă contraprestație pentru efectuarea transferului.

- 1.2.6 În cazul în care Copermutantul 2 va obține dreptul de proprietate asupra Terenului Adițional 1, acesta se transferă de drept de la acea dată în patrimoniul Copermutantului 1. Însă, dacă în această situație și în termenul de 3 (trei) ani sus menționat, Copermutantul 2 va refuza sau din oricare motiv nu se va prezenta la notar la solicitarea Copermutantului 1 pentru a încheia un act adițional la prezentul Contract care să consemneze transferul de drept al proprietății asupra Terenului Adițional 1 și în baza căruia Copermutantul 1 să își poată înscrie dreptul de proprietate în cartea funciară și în evidențele fiscale ale comunei Moacșa, Copermutantul 1 va avea dreptul, la libera sa alegere:
- 1.2.6.1 să solicite în instanță o hotărâre care să confirme transferul dreptului de proprietate asupra Terenului Adițional 1 la Copermutantul 1 și să înlocuiască obligația neexecutată de Copermutantul 2, cu plata oricăror cheltuieli judiciare/extrajudiciare și/sau daune-interese de către Copermutantul 2, sau
- 1.2.6.2 să renunțe la dreptul de proprietate asupra Terenului Adițional 1, invocând rezoluțiunea transferului dreptului de proprietate asupra Terenului Adițional 1 conform art. 1553 Cod Civil (fără a afecta transferul dreptului de proprietate asupra Imobilului 2), și în acest caz, (i) fie să solicite Copermutantului 2 plata unei despăgubiri egale cu valoarea de piață a Terenului Adițional 1 de la acea dată plus daune-interese conform art. 1702 și 1703 Cod Civil, (ii) fie să solicite dreptul de proprietate asupra Terenului Adițional 2 (în baza promisiunii unilaterale de schimb acordată prin prezentul de Garantul ipotecar 2), (iii) fie să execute Ipoteca (astfel cum este definită mai jos). Alternativ, Copermutantul 2 va avea dreptul să achite Copermutantului 1 suma garantată prin Ipotecă pentru a elibera Terenul Adițional 2 (astfel cum este definit mai jos) de Ipotecă;
- 1.2.6.3 enumerarea de mai sus a acțiunilor de care dispune Copermutantul 1 nu exclude aplicarea oricăror altor acțiuni, remedii sau drepturi legale de care ar dispune Copermutantul 1 în acest caz.
- 1.2.7 În cazul în care, în termen de 3 (trei) ani de la data semnării prezentului Contract, dreptul de proprietate asupra Terenului Adițional 1 nu este transferat Copermutantului 1 deoarece Copermutantul 2 nu a obținut dreptul de proprietate pe numele său, Garantul ipotecar se obligă să transfere Copermutantului 1 dreptul de proprietate asupra terenului pe care îl deține în proprietate la această dată, respectiv terenul situat în extravilanul localității Reci, județul Covasna, în suprafață totală de 6.700 mp, înscris în cartea funciară nr. 23149 a localității Reci, având nr. cadastral 23149 și categoria de folosință arabil. ("**Terenul Adițional 2**").



1.2.8 În acest sens, dacă la împlinirea termenului de 3 (trei) ani sus menționat, Copermutantul 2 nu a obținut dreptul de proprietate legal asupra Terenului Adițional 1, la solicitarea Copermutantului 1, Garantul ipotecar se obligă să se prezinte la biroul notarial, la ora și data comunicate de Copermutantul 1 și să încheie cu Copermutantul 1 un act adițional la prezentul Contract, care să consemneze transferul dreptului de proprietate asupra Terenului Adițional 2 în proprietatea Copermutantului 1 în baza aceluiași raport de schimb ce face obiectul prezentului Contract, fără ca HS Timber să mai datoreze oricare altă contraprestație pentru efectuarea transferului respectiv.

1.2.9 Obligația Garantului ipotecar menționată la art. 1.2.8 de mai sus reprezintă o promisiune unilaterală de schimb în baza căreia Garantul ipotecar se obligă să transfere dreptul de proprietate asupra Terenului Adițional 2, la solicitarea Copermutantului 1 și în condițiile de mai sus, în timp ce Copermutantul 1 are dreptul însă nu și obligația de a prelua proprietatea asupra Terenului Adițional 2. Termenul în care Copermutantul 1 va putea să își exprime opțiunea de a dobândi dreptul de proprietate asupra Terenului Adițional 2 va fi de 1 (un) an de la expirarea termenului de 3 (trei) ani în care Copermutantul 2 nu a obținut dreptul de proprietate asupra Terenului Adițional 1.

1.2.10 În cazul în care Garantul ipotecar va refuza sau din oricare motiv nu se va prezenta la notar la solicitarea Copermutantului 1 pentru a încheia un act adițional la prezentul Contract care să consemneze transferul proprietății asupra Terenului Adițional 2, conform celor de mai sus, Copermutantul 1 va avea dreptul, la libera sa alegere:

1.2.10.1 să solicite în instanță o hotărâre care să țină loc de transfer al dreptului de proprietate cu privire la Terenul Adițional 2, sau

1.2.10.2 să execute Ipoteca instituită asupra Terenului Adițional 2 conform celor menționate la art. 1.3 de mai jos. Alternativ, Copermutantul 2 și Garantul Ipotecar vor avea dreptul să achite Copermutantului 1 suma garantată prin Ipotecă pentru a elibera Terenul Adițional 2 de Ipotecă.

1.2.10.3 enumerarea de mai sus a acțiunilor de care dispune Copermutantul 1 nu exclude aplicarea oricăror altor acțiuni, remedii sau drepturi legale de care ar dispune Copermutantul 1 în acest caz.

1.2.11 Cu excepția cazului în care neîndeplinirea sau îndeplinirea târzie/ defectuoasă a oricăror acțiuni/ obligații din cele menționate în prezentul Contract, în termenul stabilit, este rezultatul culpei exclusive și directe a Copermutantului 1, în toate celelalte cazuri termenele prevăzute în prezentul Contract sunt stipulate exclusiv în favoarea și în beneficiul Copermutantului 1, acesta fiind singurul îndreptățit să renunțe la beneficiul termenelor respective.

- 1.2.12 Pentru claritate, Părțile agreează că transferul dreptului de proprietate asupra Terenului Adicional 1 sau Terenului Adicional 2 se face în baza aceluiași raport contractual obiect al prezentului Contract, fiind înțeles că Imobilul 1 dat la schimb de Copermutantul 1 reprezintă singura contraprestație datorată de Copermutantul 1 pentru oricare din aceste transferuri.
- 1.3 Dreptul de Ipotecă asupra Terenului Adicional 2
- 1.3.1 Prin prezentul Contract și cu titlu de garanție pentru îndeplinirea integrală și la timp de către Copermutantul 2 și a Garantului ipotecar a obligației de transfer a dreptului de proprietate asupra Terenului Adicional 1 sau asupra Terenului Adicional 2 în condițiile de mai sus, în conformitate cu art. 2.343 Cod Civil și urm., /Garantul ipotecar constituie în favoarea Copermutantului 1/ Creditorul Ipotecar, o ipotecă imobiliară de rang I, pentru suma de Euro, asupra (i) Terenului Adicional 2, respectiv asupra terenului situat în extravilanul localității Reci, județul Covasna, în suprafață totală de 6.700 mp, înscris în cartea funciară nr. 23149 a localității Reci, având nr. cadastral 23149 și categoria de folosință arabilși • (ii) tuturor îmbunătățirilor, accesoriilor și ameliorațiilor ulterioare ale Terenului Adicional 2 conform art. 2.382 Cod Civil ("**Ipoteca**").
- 1.3.2 Totodată, prin prezentul Contract, Garantul Ipotecar constituie asupra Terenului Adicional 2 și în favoarea Creditorului Ipotecar următoarele interdicții: de a crea sarcini sau dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, integral sau parțial, asupra Terenului Adicional 2, de a greva, vinde/înstrăina/dispune, dezmembra, alipi, construi, închiria/arenda, integral sau parțial, Terenul Adicional 2. Oricare asemenea acțiuni/ operațiuni vor putea fi întreprinse în legătură cu Terenul Adicional 2 doar în baza acordului expres și în scris din partea Creditorului Ipotecar.
- Pentru claritate, Părțile declară faptul că (i) acest art. 1.3.2 a fost agreat prin aplicarea art. 626 Cod Civil, care dă dreptul proprietarului de a agreea limitarea dreptului de proprietate, acest acord neîncălcând ordinea publică și bunele moravuri, și nu este supus art. 627 Cod Civil; (ii) prezumția prevăzută la art. 627 alin. (3) Cod Civil nu se aplică prezentului Contract; (iii) prezentul art. 1.3.2 și interdicțiile prevăzute mai sus nu au fost determinante sau esențiale pentru încheierea prezentului Contract/ constituirea Ipotecei.
- 1.3.3 Ipoteca va rămâne în vigoare și va produce efecte până la data la care (i) Creditorul Ipotecar obține dreptul de proprietate asupra Terenului Adicional 1, consemnat în baza unui act adițional autentic la prezentul Contract, sau (ii) Creditorul Ipotecar obține dreptul de proprietate asupra Terenului Adicional 2, consemnat în baza unui act adițional autentic la prezentul Contract, în condițiile menționate în prezentul Contract, sau (iii) Creditorul Ipotecar renunță în mod expres și în baza unui act autentic la Ipotecă, sau (iv) Terenul Adicional 2 este expropriat sau transferat în orice mod în patrimoniul statului, însă doar în momentul în care Creditorul Ipotecar primește plata justei și prealabile despăgubiri ca substituție pentru suma garantată.

Totodată, Ipoteca subzistă, iar Creditorul Ipotecar poate dispune de acest drept și în cazul menționat la art. 1.2.8.2 de mai sus.

1.3.4 În cazul neîndeplinirii de către Garantul Ipotecar a obligațiilor garantate conform art. 1.3.1 de mai sus, sau în cazul prevăzut la art. 1.2.8.2 de mai sus, Creditorul Ipotecar va avea dreptul, nu și obligația, de a întreprinde oricare demersuri legale pentru urmărirea Terenului Adițional 2 și punerea în executare a Ipotecei, conform prevederilor legale aplicabile. Părțile recunosc prin prezentul caracterul de titlu executoriu al prezentului Contract, în conformitate cu prevederile art. 2.431 Cod Civil.

1.3.5 Valabilitatea și efectele Ipotecei asupra Terenului Adițional 2 vor fi independente de validitatea și efectele oricăror altor obligații/ garanții furnizate de Copermutantul 2 în legătură cu celelalte imobile ce fac obiectul schimbului. De asemenea, Ipoteca va rămâne valabilă și în cazul în care intervin oricare modificări, completări, variații ale oricăror obligații/ documente/ acțiuni menționate în prezentul Contract, sau în cazul în care se schimbă/ substituie proprietarul Terenului Adițional 2 (fie prin înstrăinarea dreptului de proprietate sau prin moștenire sau prin oricare altă transmitere valabilă), iar această clauză este considerată a reprezenta consimțământul prevăzut la art. 1.602 alin. (3) Cod Civil.

1.3.6 Debitorul Ipotecar recunoaște dreptul Creditorului Ipotecar de a încasa oricare sume (indemnizație de asigurare sau despăgubire în cazul pierii/deteriorării totale sau parțiale a Terenului Adițional 2) care vor lua locul terenului Adițional 2 în baza subrogației reale, inclusiv despăgubiri rezultate din expropriere sau alt act de scoatere din circuitul civil.

2. Istoricul Dreptului de Proprietate

1.1 HS Timber a dobândit dreptul de proprietate asupra Imobilului 1 în urma divizării societății HS Timber Productions SRL (CUI 14554103), în baza Hotărârii asociaților autentificat sub nr. 1069 în data de 02.04.2021 de Notarul Public Beldean Gheorghe și în baza Deciziei nr. 1590 pronunțată în data de 01.10.2021 de Curtea de Apel București în dosarul 10657/3/2021.

1.2 La rândul său, HS Timber Productions SRL a dobândit dreptul de proprietate asupra Imobilului 1 prin cumpărare de la societatea Rutega SRL (CUI 25656982), în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 1446 în data de 08.10.2020 de Biroul Notarului Public Individual Andrei Anghel din București.

1.3 La rândul său, Rutega SRL a dobândit dreptul de proprietate asupra Imobilului 1 prin cumpărare de la societatea Oppenheim SA (CUI 32435534), în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 295 în data de 28.03.2014 de Biroul

Individual Notarial Bogdan Theodora Rozalia din Sfântu Gheorghe, județul Covasna.

- 1.4 Jozsa Emeric a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului menționat la art. 1.1.2.1 de mai sus prin cumpărare de la Ordog Ludovic, Ordog Adalbert, Zakarias Istvan și Pall Maria (născută Zakarias), în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 3247 în data de 10.12.2013 de Biroul Notarial Individual Grămadă Gheorghe din Sfântu Gheorghe, județul Covasna.
- 1.5 La rândul lor, Ordog Ludovic, Ordog Adalbert, Zakarias Istvan și Pall Maria (născută Zakarias) au dobândit dreptul de proprietate asupra terenului menționat la art. 1.1.2.1 de mai sus (i) prin restituire în baza Legii fondului funciar nr. 18/1991, conform Titlului de Proprietate nr. 3617/6647 emis în data de 13.04.1994 de Comisia Județeană Covasna pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și (ii) prin moștenire, în baza Certificatului de moștenitor nr. 276 emis în data de 19.11.2013 de Biroul Notarului Public Szabo Jolan din Miercurea Ciuc, județul Harghita.
- 1.6 Jozsa Emeric și fosta soție, Jozsa Hajnalka (născută Nemet), au dobândit dreptul de proprietate asupra terenului menționat la art. 1.1.2.2 de mai sus prin cumpărare de la Szasz Maria, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 919 în data de 09.04.2003 de Biroul Notarial Individual Grămadă Gheorghe din Sfântu Gheorghe, județul Covasna.
- Soții Jozsa au divorțat ulterior cumpărării terenului menționat la art. 1.1.2.2 de mai sus. Ulterior decesului lui Jozsa Hajnalka, cota sa de $\frac{1}{2}$ din dreptul de proprietate asupra terenului menționat la art. 1.1.2.2 de mai sus a fost moștenită de fiii acesteia, Jozsa Janos-Imre și Jozsa Hunor-Attila, în baza Certificatului de moștenitor nr. 195 emis în data de 27.08.2021 de Biroul Notarial Individual Grămadă Gheorghe din Sfântu Gheorghe, județul Covasna.
- Ulterior, Jozsa Janos-Imre și Jozsa Hunor-Attila au donat cota parte moștenită din terenul menționat la art. 1.1.2.2 de mai sus tatălui lor, Jozsa Emeric, în baza contractului de donație autentificat sub nr. 2087 în data de 30.08.2021 de Biroul Notarial Individual Grămadă Gheorghe din Sfântu Gheorghe, județul Covasna.
- 1.7 Proprietarul anterior al terenului menționat la art. 1.1.2.2 de mai sus, Szasz Maria, a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului respectiv prin restituire în baza Legii fondului funciar nr. 18/1991, conform Titlului de Proprietate nr. 3644/9344 emis în data de 12.12.1994 de Comisia Județeană Covasna pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor.
- 1.8 Jozsa Emeric și fosta soție, Jozsa Hajnalka (născută Nemet), au dobândit dreptul de proprietate asupra terenului menționat la art. 1.1.2.3 de mai sus prin cumpărare de la Szasz Maria și Fesus Magda-Maria, în baza contractului de vânzare autentificat

sub nr. 920 în data de 09.04.2003 de Biroul Notarial Individual Grămadă Gheorghe din Sfântu Gheorghe, județul Covasna.

1.9 Similar istoricului menționat la art. 2.5 de mai sus, cota lui Jozsa Hajnalka de ½ din dreptul de proprietate asupra terenului menționat la art. 1.1.2.3 de mai sus a fost moștenită după moartea acesteia de către fiii săi, Jozsa Janos-Imre și Jozsa Hunor-Attila, care au donat mai departe cota parte tatălui lor, Jozsa Emeric, în baza aceluiași contract de donație menționat la art. 2.5 de mai sus.

1.10 Proprietarul anteriori ai terenului menționat la art. 1.1.2.3 de mai sus, Szasz Maria și Fesus Madga-Maria, au dobândit dreptul de proprietate asupra terenului respectiv prin moștenire de la Szasz Lajos, în baza Certificatului de moștenitor nr. 276 emis în data de 09.04.2013 de Biroul Notarial Individual Grămadă Gheorghe din Sfântu Gheorghe, județul Covasna.

1.11 La rândul său, Szasz Lajos a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului menționat la art. 1.1.2.3 de mai sus prin restituire în baza Legii fondului funciar nr. 18/1991, conform Titlului de Proprietate nr. 3644/9346 emis în data de 12.12.1994 de Comisia Județeană Covasna pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor.

3. Valoarea Imobilelor și Sulta

1.12 În scopul prezentului Contract, Părțile agreează că Imobilul 1 este evaluat la suma totală de lei, astfel cum rezultă din raportul de evaluare întocmit de către evaluatorul autorizat Ledan Muntean Sandor, din data decembrie 2021, iar Imobilul 2 este evaluat la suma totală de : lei, astfel cum rezultă din raportul de evaluare elaborat de evaluatorul autorizat Ledan Muntean Sandor, din data decembrie 2021.

1.13 În scopul prezentului Contract, Părțile agreează că, în cazul în care TVA se datorează pe valoarea Imobilelor, prin lege, în conformitate cu art. 292 para. (2) lit. f) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, sau prin opțiune, în conformitate cu art. 292 para. (3) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, TVA este inclusă în contravaloarea Imobilelor.

1.14 Copermutantul 1 va opta pentru taxarea livrării Imobilului 1, în condițiile stabilite prin art. 292 para. (3) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal și a normelor metodologice de aplicare aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016, și va depune în acest sens notificarea de taxare la autoritățile fiscale competente.

1.15 Întrucât Imobilul 1 are o valoare mai mare decât cea a Imobilului 2, Copermutantul 1 declară prin prezentul Contract că nu are și nu va avea pe viitor nicio pretenție pentru plata de către Copermutantul 2 a unei sulțe/ diferențe de valoare dintre cele

două Imobile. Prezenta clauză se referă strict la diferența de valoare între cele două Imobile și nu va fi interpretată ca o renunțare din partea Copermutantului 1 a oricăror altor drepturi pe care acesta le are în baza prezentului Contract sau prin lege.

1.16 ; Totodată, Copermutantul 2 declară că este de acord cu efectuarea schimbului în condițiile de mai sus și că nu are/ nu va avea nicio pretenție prezentă/ viitoare de la Copermutantul 1 cu privire la valoarea Imobilelor.

1.17 La data încheierii actului adițional la prezentul Contract prin care se consfințește transferul dreptului de proprietate fie asupra Terenului Adițional 1, fie asupra Terenului Adițional 2, Copermutantul 2 va pune la dispoziția Copermutantului 1 un raport de evaluare cu privire la 1 (unul) din cele 2 (două) terenuri. Indiferent de valoarea de la acea dată a terenurilor respective, Copermutantul 2 renunță în mod expres la solicitarea plății oricărei sulte sau diferențe de valoare (dacă ar fi cazul), fiind agreat că transferul oricăruia din cele 2 (două) terenuri face parte din același raport de schimb, iar Copermutantul 1 nu mai datorează nicio contraprestație ulterioară.

4. Declarații și Garanții. Obligațiile Debitorului Ipotecar

4.1 Prin prezentul, în conformitate cu cunoștințele sale la data prezentului Contract, Copermutantul 1 declară și garantează că:

4.1.1 are capacitatea necesară, deține în exclusivitate titlul de proprietate asupra Imobilului 1 și îndeplinește cerințele legale pentru înstrăinarea în mod valabil a Imobilului 1 și pentru a încheia prezentul Contract;

4.1.2 situația juridică a Imobilului 1 este conformă cu situația reală a Imobilului 1, astfel cum este evidențiată în Extrasele de carte funciară pentru autentificare nr. 24242 și 24243 din data de 15.02.2022 emise de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Covasna;

4.1.3 Imobilul 1 se află în circuitul civil, este liber de sarcini, litigii, servituți sau drepturi acordate în favoarea unor terți, nu este trecut în patrimoniul statului prin vreun act normativ, nu face obiectul niciunui proiect de expropriere, nu face obiectul vreunui contract de închiriere sau arendă, nu este adus ca aport la capitalul social al unei societăți comerciale și nu face obiectul unei alte promisiuni de înstrăinare/ grevare, pact de opțiune;

4.1.4 Imobilul 1 nu este racordat la utilități publice (*curent, apă, gaze și canalizare*).

4.1.5 datoriile înregistrate de către Copermutantul 1 anterior semnării Contractului în ceea ce privește Imobilul 1, referitoare la taxe și impozite locale, rămân în sarcina

Copermutantului 1, iar Copermutantul 2 va prelua de la data prezentului Contract sarcina oricăror taxe, impozite, cheltuieli și costuri ulterioare; în vederea autentificării prezentului Contract, Copermutantul 1 a obținut Certificatul de atestare fiscală nr. 94 din data de 10.02.2022 emis de Primăria Comunei Ghidfalău, care atestă faptul că toate taxele și impozitele aferente Imobilului 1 sunt achitate la zi;

- 4.1.6 nu există încălcări ale dreptului de proprietate sau de folosință cu privire la Imobilul 1 (indiferent de natura dreptului respectiv);
- 4.1.7 nu există pretenții de restituire ale unor terți privind dreptul de proprietate asupra Imobilului 1 și nu cunoaște să existe cu privire la Imobilul 1 cereri, plângeri, notificări, contestații de restituire nesoluționate sau în curs de soluționare;
- 4.1.8 nu a fost inițiată nicio acțiune, procedură de executare silită sau orice altă procedură legală cu privire la dreptul de proprietate, posesia sau folosința Imobilului 1;
- 4.1.9 limitele imobilului 1 sunt cele evidențiate în cărțile funciare ale acestuia și în documentația cadastrală aferentă și sunt recunoscute în întregime de toți vecinii, neexistând dispute cu privire la limitele de proprietate ale Imobilului 1;
- 4.1.10 Imobilul 1 nu este afectat de existența unor substanțe poluante, toxice sau nocive sau deșeuri, care să depășească cantitatea prevăzută în normele aplicabile, conform legislației române referitoare la nivelurile de poluare admise, și nu este afectat de sarcini sau obligații de mediu care ar trebui îndeplinite de Copermutantul 1;
- 4.1.11 Imobilul 1 nu este inclus în arii protejate de interes local sau în vecinătatea unor astfel de zone;
- 4.1.12 Imobilul 1 nu se supune prevederilor Legii nr. 246/2020 privind utilizarea, conservarea și protecția solului;
- 4.1.13 Imobilul 1 (i) nu face parte din patrimoniul arheologic (ca sit arheologic sau sit clasat), (ii) nu conține bunuri care fac parte din patrimoniul arheologic, (iii) nu este situat într-o zonă cu valoare arheologică determinată sau potențială sau în apropierea unei astfel de zone și (iv) nu face parte din patrimoniul tehnic și industrial. Copermutantul 2 își asumă toate riscurile și răspunderea în cazul în care, după autentificarea prezentului Contract, intervin oricare modificări cu privire la situația arheologică a Imobilului 1;
- 4.1.14 Imobilul 1 beneficiază de acces la drumul public;
- 4.1.15 Copermutantul 1 garantează Copermutantul 2 împotriva evicțiunii cauzate exclusiv

prin fapta sa personală ulterior încheierii prezentului Contract sau provenită din cauze pe care Copermutantul 1 le-a cunoscut la momentul schimbului și pe care le-a ascuns cu intenție Copermutantului 2, în conformitate cu prevederile art. 1.699 din C. civ. Copermutantul 2 declară că este de acord cu această garanție și că își asumă riscul producerii unei evicțiuni, din orice cauză;

- 4.1.16 Copermutantul 1 garantează Copermutantul 2 împotriva viciilor ascunse (astfel cum sunt definite de Codul Civil) ale Imobilului 1, pe care Copermutantul 1 le-a cunoscut sau trebuia să le cunoască la data semnării prezentului Contract. În cazul descoperirii unor vicii ascunse cu privire la Imobilul 1, astfel cum sunt definite de Codul Civil, Copermutantul 2 se obligă să notifice Copermutantul 1 în legătură cu existența viciilor respective, în termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data descoperirii acestora, sub sancțiunea decăderii din dreptul de a solicita ulterior remedierea viciilor ascunse. Copermutantul 2 declară că a inspectat Imobilul 1 și renunță la orice drept de a invoca existența unor vicii aparente cu privire la acesta;
- 4.1.17 Copermutantul 1 nu certifică și nu garantează în niciun fel în ceea ce privește acuratețea și/sau caracterul complet și/sau validitatea oricăror documente prezentate/aferente Imobilului 1 și nu oferă nicio garanție în privința acestora.
- 4.2 Prin prezentul, Copermutantul 2 declară și garantează că:
- 4.2.1 are capacitatea necesară și îndeplinește toate cerințele legale pentru înstrăinarea în mod valabil a Imobilului 2 și pentru a încheia prezentul Contract;
- 4.2.2 este proprietarul de plin drept și necontestat al Imobilului 2, că titlul său de proprietate asupra acestui imobil și titlul de proprietate al autorilor săi asupra imobilului respectiv sunt valabile și necontestate, și că deține Imobilului 2 în deplină și liniștită folosință și posesie;
- 4.2.3 situația juridică a Imobilului 2 este conformă cu situația reală a acestuia, astfel cum rezultă și din extrasele de carte funciară pentru autentificare nr.26557, 26558 și 26559 din data de 15.02.2022 emise de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Covasna pentru Imobilul 2;
- 4.2.4 Imobilul 2 se află în circuitul civil, nu este înstrăinat sau ipotecat, este liber de orice sarcini, litigii, servituți, limite ale dreptului de proprietate sau drepturi acordate în favoarea unor terți, nu este trecut în patrimoniul statului prin vreun act normativ sau în orice alt mod, nu face obiectul niciunui proiect de expropriere, nu face obiectul vreunui contract de închiriere sau arendă, nu este adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale și nu face obiectul unei alte promisiuni de înstrăinare/ grevare, pact de opțiune, etc.;
- 4.2.5 Copermutantul 2 nu este parte în niciun litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești și/ sau arbitrale care ar putea avea un efect negativ asupra titlului

său de proprietate și/ sau posesiei asupra Imobilului 2 (sau a unei părți din acesta) și nu are cunoștință despre existența sau iminența introducerii vreunei asemenea cereri sau acțiuni;

- 4.2.6 nu există încălcări ale dreptului de proprietate sau de folosință cu privire la Imobilul 2, (indiferent dacă această folosire sau ocupare se bazează sau nu pe un drept dobândit pe cale contractuală sau legală sau pe o altă situație de fapt sau pe o situație în cazul căreia legea acordă protecție);
- 4.2.7 nu există pretenții de restituire ale unor terți cu privire la Imobilul 2 și nici nu este iminent sau previzibil să fie ridicate astfel de pretenții. De asemenea, Copermutantul 2 nu cunoaște să existe cu privire la Imobilul 2/ Terenul Adițional 2 oricare cereri, plângeri, notificări, contestații, etc. de restituire nesoluționate sau în curs de soluționare, formulate în baza oricăror legi;
- 4.2.8 nu a fost inițiată nicio acțiune, procedură de executare silită sau orice altă procedură legală cu privire la Imobilul 2 (sau a unei părți din acesta), iar o asemenea acțiune și/sau procedură nu este iminentă sau potențială;
- 4.2.9 în cazul în care titlul asupra Imobilului 2 s-ar întoarce la Copermutantul 2, din orice rațiuni, Copermutantul 2 se obligă să întreprindă toate măsurile necesare astfel încât titlul asupra Imobilului 2 să revină Copermutantului 1, fără să existe obligația de plată a vreunei contraprestații adiționale/ sulte din partea Copermutantului 1;
- 4.2.10 toate datoriile înregistrate de către Copermutantul 2 anterior semnării Contractului în legătură cu Imobilului 2, inclusiv dar fără a se limita la taxe și impozite locale, datorii către furnizorii de utilități etc. rămân în sarcina exclusivă a Copermutantului 2, iar în sarcina Copermutantului 1 vor fi exclusiv acele taxe, impozite, cheltuieli și costuri ulterioare semnării Contractului;
- 4.2.11 limitele Imobilului 2 sunt cele evidențiate în cărțile funciare ale acestora și în documentația cadastrală aferentă și sunt recunoscute în întregime de toți vecinii imobilelor respective, neexistând dispute cu privire la limitele de proprietate ale Imobilului 2;
- 4.2.12 Imobilul 2 nu se supune prevederilor Legii nr. 246/2020 privind utilizarea, conservarea și protecția solului;
- 4.2.13 la data prezentului Contract, Imobilul 2 a fost radiat din evidențele fiscale și de oricare altă natură ale Comunei Reci, județul Covasna, și este înscris în mod corespunzător în evidențele fiscale și de oricare altă natură ale Comunei Moacșa, județul Covasna;
- 4.2.14 pe Imobilul 2 nu au fost desfășurate activități cu potențial impact asupra mediului, iar Imobilul 2 nu este afectat de existența unor substanțe poluante, toxice sau

nocive sau deșeuri în apele de suprafață sau subterane, în sol, subsol sau în vecinătatea acestora, care să depășească cantitatea prevăzută în normele aplicabile, conform legislației române referitoare la nivelurile de poluare admise. De asemenea, Imobilul 2 nu este afectat de sarcini sau obligații de mediu care ar trebui îndeplinite de Copermutantul 2 sau care ar reduce în vreun fel valoarea sau gradul de utilizare a Imobilului 2;

- 4.2.15 prin subsolul, solul și/ sau pe deasupra Imobilului 2 nu trec niciun fel de conducte de apă sau gaze, cabluri sau orice alte echipamente care ar face imposibilă utilizarea imobilului respectiv conform destinației în acte a acestuia;
- 4.2.16 Imobilul 2 sau oricare parte a acestuia nu este inclus în arii protejate de interes local sau în vecinătatea unor astfel de zone;
- 4.2.17 Imobilul 2 în tot sau în parte (i) nu face parte din patrimoniul arheologic (ca sit arheologic sau sit clasat), (ii) nu conține bunuri care fac parte din patrimoniul arheologic, (iii) nu este situat într-o zonă cu valoare arheologică determinată sau potențială sau în apropierea unei astfel de zone și (iv) nu face parte din patrimoniul tehnic și industrial;
- 4.2.18 Imobilul 2 nu face obiectul niciunei limite a dreptului de proprietate, așa cum este prevăzut în articolele 602-639 C. civ.;
- 4.2.19 nu există impedimente legale, tehnice sau de altă natură cu privire la Imobilul 2 care să determine expunerea Copermutantului 1 la riscuri considerabile de orice natură odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra Imobilului 2;
- 4.2.20 toate informațiile cu privire la Imobilul 2 au fost dezvăluite integral Copermutantului 1. Copermutantul 2 declară și garantează prin prezentul că nu a reținut nicio informație cu privire la Imobilul 2 și că toate informațiile dezvăluite Copermutantului 1 sunt actualizate, adevărate, complete, precise sub toate aspectele și că nu sunt înșelătoare;
- 4.2.21 Imobilul 2 beneficiază de acces la drumul public;
- 4.2.22 Copermutantul 2 garantează Copermutantul 1 (i) împotriva tulburărilor de fapt și/ sau de drept, cauzate prin fapta proprie și/ sau provenite de la terțe persoane, în legătură cu Imobilul 2, indiferent dacă Copermutantul 2 ar fi putut cunoaște sau a cunoscut cauza evicțiunii și (ii) împotriva oricăror vicii ascunse ale Imobilului 2, indiferent dacă Copermutantul 2 a avut sau nu cunoștință de acestea la momentul încheierii Contractului, conform art. 1.708 alin. (1) C. civ.;
- 4.2.23 Copermutantul 2 are cunoștință de starea Imobilului 1 și este de acord să dobândească Imobilul 1 în starea în care acesta se găsește la data prezentului Contract, asumându-și integral oricare consecințe privind oricare proiecte viitoare

pe care Copermutantul 2 le va dezvolta pe Imobilul 1. În acest sens, Copermutantul 1 declară că nu își asumă nicio răspundere/ obligație/ garanție față de Copermutantul 2 pentru oricare proiecte/ activități/ acțiuni pe care Copermutantul 2 le va întreprinde în viitor cu privire la Imobilul 1 și/sau pentru oricare folosință viitoare pe care o va avea Imobilul 1, incluzând dar fără a se limita la situația efectuării oricăror excavări în subsolul Imobilului 1/ descoperirea oricăror conducte/materiale în subsolul Imobilului 1 etc., Copermutantul 2 asumându-și integral oricare asemenea riscuri (dacă este cazul);

4.2.24 Copermutantul 2 declară că nu va avea nicio pretenție viitoare din partea Copermutantului 1 referitor la destinația și/ sau utilizările permise ale Imobilului 1, la existența/ impunerea oricăror interdicții/ restricții urbanistice/ de construire și/ sau de orice fel cu privire la Imobilul 1, recunoscând că acestea nu reprezintă vicii ale Imobilului 1. De asemenea, Copermutantul 2 își asumă toate riscurile și răspunderea în cazul în care, după autentificarea prezentului Contract, intervin oricare modificări cu privire la regulile de urbanism și/sau situația aplicabile Imobilului 1;

4.2.25 Copermutantul 2 înțelege că Imobilul 1 ar putea fi afectat de sarcini stabilite în virtutea unor norme imperative, care se impun proprietarilor unor bunuri ca reguli de bună vecinătate sau pentru satisfacerea unor necesități publice, cum ar fi, dar fără a se limita la existența unor limite legale ale dreptului de proprietate, astfel cum sunt reglementate de art. 602 – 625 din Codul Civil și de legislația specială. Copermutantul 1 nu își asuma nicio răspundere în cazul existenței sau intervenirii unor asemenea limite legale, astfel cum sunt menționate mai sus;

4.2.26 Copermutantul 2 declară că a beneficiat de asistență de specialitate în domeniile tehnic și juridic, cu ajutorul căreia și-a format o imagine clară, completă și corectă asupra conținutului prezentului Contract, obiectului acestuia și înțelege să încheie prezentul Contract în aceste condiții;

4.2.27 Copermutantul 2 declară că a avut acces la și a verificat documentele de proprietate cu privire la Imobilul 1 și înțelege să dobândească dreptul de proprietate asupra Imobilului 1 în aceste condiții;

4.3 Prin prezentul, Garantul ipotecar declară și garantează că:

4.3.1 are capacitatea necesară și îndeplinește toate cerințele legale pentru a ipoteca în mod valabil Terenului Adițional 2 și pentru a încheia prezentul Contract;

4.3.2 este proprietarul de plin drept și necontestat al Terenului Adițional 2, că titlul său de proprietate asupra acestui imobil și titlul de proprietate al autorilor săi asupra imobilului respectiv sunt valabile și necontestate, și că deține Terenului Adițional 2

în deplină și liniștită folosință și posesie;

- 4.3.3 situația juridică a Terenului Adițional 2 este conformă cu situația reală a acestuia, astfel cum rezultă și din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.23149, din data de 15.02.2022 emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Țovasna pentru Terenul adițional 2;
- 4.3.4 Terenul Adițional 2 se află în circuitul civil, nu este înstrăinat sau ipotecat, este liber de orice sarcini, litigii, servituți, limite ale dreptului de proprietate sau drepturi acordate în favoarea unor terți, nu este trecut în patrimoniul statului prin vreun act normativ sau în orice alt mod, nu face obiectul niciunui proiect de expropriere, nu face obiectul vreunui contract de închiriere sau arendă, nu este adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale și nu face obiectul unei alte promisiuni de înstrăinare/ grevare, pact de opțiune, etc.;
- 4.3.5 Garantul ipotecar nu este parte în niciun litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești și/ sau arbitrale care ar putea avea un efect negativ asupra titlului său de proprietate și/ sau posesiei asupra Terenului Adițional 2 (sau a unei părți din acestea) și nu are cunoștință despre existența sau iminența introducerii vreunei asemenea cereri sau acțiuni;
- 4.3.6 nu există încălcări ale dreptului de proprietate sau de folosință cu privire la Terenul Adițional 2 (indiferent dacă această folosire sau ocupare se bazează sau nu pe un drept dobândit pe cale contractuală sau legală sau pe o altă situație de fapt sau pe o situație în cazul căreia legea acordă protecție);
- 4.3.7 nu există pretenții de restituire ale unor terți cu privire la Terenul Adițional 2 și nici nu este iminent sau previzibil să fie ridicate astfel de pretenții. De asemenea, Garantul ipotecar nu cunoaște să existe cu privire la Terenul Adițional 2 oricare cereri, plângeri, notificări, contestații, etc. de restituire nesoluționate sau în curs de soluționare, formulate în baza oricăror legi;
- 4.3.8 nu a fost inițiată nicio acțiune, procedură de executare silită sau orice altă procedură legală cu privire la Terenul Adițional 2 (sau a unei părți din acestea), iar o asemenea acțiune și/sau procedură nu este iminentă sau potențială;
- 4.3.9 în cazul în care titlul asupra Terenului Adițional 2 s-ar întoarce la Garantul ipotecar, din orice rațiuni, Garantul ipotecat se obligă să întreprindă toate măsurile necesare astfel încât titlul Terenului Adițional 2 să revină Copermutantului 1, fără să existe obligația de plată a vreunei contraprestații adiționale/ suite din partea Copermutantului 1;
- 4.3.10 limitele Terenului Adițional 2 sunt cele evidențiate în cartea funciară a acestuia și în documentația cadastrală aferentă și sunt recunoscute în întregime de toți vecinii imobilului respectiv, neexistând dispute cu privire la limitele de proprietate

Terenului Adițional 2;

- 4.3.11 Terenul Adițional 2 nu se supune prevederilor Legii nr. 246/2020 privind utilizarea, conservarea și protecția solului;
- 4.3.12 pe Terenul Adițional 2 nu au fost desfășurate activități cu potențial impact asupra mediului, iar Terenul Adițional 2 nu este afectat de existența unor substanțe poluante, toxice sau nocive sau deșeuri în apele de suprafață sau subterane, în sol, subsol sau în vecinătatea acestuia, care să depășească cantitatea prevăzută în normele aplicabile, conform legislației române referitoare la nivelurile de poluare admise. De asemenea, Terenul Adițional 2 nu este afectat de sarcini sau obligații de mediu care ar trebui îndeplinite de Garantul ipotecar sau care ar reduce în vreun fel valoarea sau gradul de utilizare a Terenului Adițional 2;
- 4.3.13 prin subsolul, solul și/ sau pe deasupra Terenului Adițional 2 nu trec niciun fel de conducte de apă sau gaze, cabluri sau orice alte echipamente care ar face imposibilă utilizarea imobilului respectiv conform destinației în acte a acestuia;
- 4.3.14 Terenul Adițional 2 sau oricare parte a acestuia nu este inclus în arii protejate de interes local sau în vecinătatea unor astfel de zone;
- 4.3.15 Terenul Adițional 2 în tot sau în parte (i) nu face parte din patrimoniul arheologic (ca sit arheologic sau sit clasat), (ii) nu conține bunuri care fac parte din patrimoniul arheologic, (iii) nu este situat într-o zonă cu valoare arheologică determinată sau potențială sau în apropierea unei astfel de zone și (iv) nu face parte din patrimoniul tehnic și industrial;
- 4.3.16 Terenul Adițional 2 nu face obiectul niciunei limite a dreptului de proprietate, așa cum este prevăzut în articolele 602-639 C. civ.;
- 4.3.17 nu există impedimente legale, tehnice sau de altă natură cu privire la Terenul Adițional 2 care să determine expunerea Copermutantului 1 la riscuri considerabile de orice natură odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra Terenului Adițional 2;
- 4.3.18 toate informațiile cu privire la Terenul Adițional 2 au fost dezvăluite integral Copermutantului 1. Garantul ipotecar declară și garantează prin prezentul că nu a reținut nicio informație cu privire la Terenul Adițional 2 și că toate informațiile dezvăluite Copermutantului 1 sunt actualizate, adevărate, complete, precise sub toate aspectele și că nu sunt înșelătoare;
- 4.3.19 Terenul Adițional 2 beneficiază de acces la drumul public;
- 4.3.20 Garantul ipotecar garantează Copermutantul 1 (i) împotriva tulburărilor de fapt și/ sau de drept, cauzate prin fapta proprie și/ sau provenite de la terțe persoane, în

legătură cu Terenul Adițional 2, indiferent dacă Debitorul garant ar fi putut cunoaște sau a cunoscut cauza evicțiunii și (ii) împotriva oricăror vicii ascunse ale Terenului Adițional 2, indiferent dacă CDebitorul garant a avut sau nu cunoștință de acestea la momentul încheierii Contractului, conform art. 1.708 alin. (1) C. civ.;

4.3.21. Garantul ipotecar declară că a beneficiat de asistență de specialitate în domeniile tehnic și juridic, cu ajutorul căreia și-a format o imagine clară, completă și corectă asupra conținutului prezentului Contract, obiectului acestuia și înțelege să încheie prezentul Contract în aceste condiții;

4.4. În legătură cu Ipoteca și Terenul Adițional 2, Garantul ipotecar va avea următoarele obligații:

4.4.1. să nu întreprindă nicio acțiune care ar putea aduce daune/ ar putea afecta în vreun fel Terenul Adițional 2 și/sau Ipoteca, sau care ar putea înlătura/ diminua Ipoteca sau ar putea afecta capacitatea Creditorului Ipotecar de a pune în executare Ipoteca;

4.4.2. să păstreze Terenul Adițional 2 în bună stare și să îl folosească doar în conformitate cu destinația acestuia;

4.4.3. în cazul în care intervin oricare evenimente/ acte/ fapte cu privire la Terenul Adițional 2 și/sau Ipotecă, care ar afecta în vreun fel drepturile Creditorului Ipotecar rezultate din prezentul Contract sau ar duce la încălcarea obligațiilor asumate prin prezentul Contract de Debitorul Ipotecar, acesta din urmă se obligă să notifice de îndată Creditorul Ipotecar și să ia oricare măsuri pentru limitarea efectelor negative.

În special, dar fără limitare, Debitorul Ipotecar îi va informa de îndată pe Creditorul Ipotecar și va întreprinde oricare măsuri necesare de prevenție, în cazul în care intervin oricare sechestre asupra Terenului Adițional 2, și/sau oricare încercări alte unor persoane de a iniția executări silite, sau de a greva în vreun fel Terenul Adițional 2; precum și cu privire la apariția oricăror altor evenimente/ acte/ fapte care dau sau ar putea da naștere unor pretenții din partea altor persoane cu privire la Terenul Adițional 2.

De asemenea, Debitorul Ipotecar îl va informa de îndată pe Creditorul Ipotecar în cazul în care intervin oricare modificări/ schimbări cu privire la situația juridică sau faptică și/sau regulile de urbanism ale Terenului Adițional 2.

4.5. Fiecare dintre Părțile contractante declară și garantează celeilalte Părți că:

4.5.1. are capacitatea de a încheia și respecta prezentul Contract și de a executa obligațiile rezultate din acesta;

- 4.5.2 acest Contract și operațiunile urmărite prin acesta constituie o obligație valabilă și angajantă din punct de vedere legal;
- 4.5.3 semnarea prezentului Contract, respectiv îndeplinirea dispozițiilor prevăzute în acesta nu depind de acordul unei terțe părți și nu sunt în contradicție cu dispozițiile unui act administrativ, care conține obligații pentru Partea respectivă;
- 4.5.4 semnarea Contractului nu reprezintă o încălcare a vreunei reglementări legale sau a unui act administrativ al unei autorități, care ar putea împiedica sau ar reduce posibilitatea Părților de a respecta sau îndeplini obligațiile prevăzute în prezentul Contract;
- 4.5.5 nu se află în stare de necesitate, astfel cum este prevăzută la art. 1.218 C. civ. și a luat la cunoștință dispozițiile privind negocierea, încheierea, interpretarea, executarea și încetarea prezentului Contract;
- 4.5.6 nu a dobândit niciun fel de avantaje sau beneficii de pe urma stării de necesitate, lipsei de experiență sau lipsei de cunoștințe a celeilalte Părți, cu scopul stipulării în favoarea sa ori a altei persoane a unei prestații de o valoare considerabil mai mare, la data încheierii prezentului Contract, decât valoarea propriei prestații;
- 4.5.7 prezentul Contract este rezultatul negocierilor purtate între acestea cu bunăcredință;
- 4.5.8 nu se poate deroga în niciun mod de la prevederile exprese ale prezentului Contract, chiar și atunci când practicile statornicite între Părți, uzanțele sau echitatea ar impune derogarea de la prevederile prezentului Contract.
- 4.6 Fiecare Parte recunoaște că dă declarații și constituie garanții cu intenția de a convinge cealaltă Parte să încheie Contractul și că cealaltă Parte încheie acest Contract în baza și cu deplină încredere în fiecare dintre aceste declarații și garanții.
- 4.7 Efectuarea de către Copermutantul 1 a unui audit juridic cu privire la Imobilul 2/ Terenul Adițional 2 nu instituie o prezumție de cunoștință de către Copermutantul 1 a vreunor cauze de evicțiune sau vicii, nu înlătură sau limitează garanția Copermutantul 2 și Garantului ipotecar împotriva evicțiunii și a viciilor și nici nu presupune o asumare din partea Copermutantului 2 și a Garantului ipotecar a vreunui risc de evicțiune sau vicii. Pentru evitarea oricărui dubiu, Copermutantul 1 nu își asumă riscul de materializare a vreunui caz de evicțiune sau de apariție a vreunui viciu, Copermutantul 2 și Garantul ipotecar acceptând să suporte toate costurile generate de o eventuală limitare a dreptului de proprietate al Copermutantul 1 asupra Imobilului 2/ Terenului Adițional 2 ulterior încheierii Contractului.

- 4.8 Toate declarațiile și garanțiile menționate mai sus acordate de Copermutantul 2 se vor aplica în mod corespunzător și Terenului Adițional 1 ce va fi dobândit de acesta. Totodată, Garantul ipotecar se obligă să acorde și să mențină valabile și în vigoare toate declarațiile și garanțiile de mai sus și cu privire la transferul dreptului de proprietate asupra Terenului Adițional 2, dacă acesta va avea loc pe viitor.

5. Transmiterea Proprietății și a Riscurilor. Predarea Imobilelor

- 5.1 Transferul de la Copermutantul 1 la Copermutantul 2 al dreptului de proprietate și al riscurilor aferente asupra Imobilului 1, precum și transferul de la Copermutantul 2 la Copermutantul 1 al dreptului de proprietate și al riscurilor aferente asupra Imobilului 2, au loc astăzi, data semnării prezentului Contract.
- 5.2 Predarea Imobilului 1 de la Copermutantul 1 la Copermutantul 2, respectiv predarea Imobilului 2 de la Copermutantul 2 la Copermutantul 1, au loc astăzi, data semnării prezentului Contract, fără a fi necesară nicio altă formalitate.

6. Soluționarea Litigiilor

- 6.1 Orice dispută ce nu poate fi soluționată amiabil de către Părți, decurgând din sau în legătură cu acest Contract, inclusiv, dar fără a se limita la încheierea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa de instanțele competente din România.

7. Forța Majoră și Cazul Fortuit

- 7.1 În sensul prezentului Contract, "**Forța Majoră**" va însemna orice împrejurare externă, imprevizibilă, absolut invincibilă și inevitabilă, precum și cauzele unor astfel de împrejurări, care determină în mod obiectiv imposibilitatea oricărei Părți să continue obligațiile sale contractuale. Asemenea împrejurări includ, dar nu se limitează la: fenomene naturale, revoluții, război, naționalizări, confiscări, embargo etc.
- 7.2 În cazul apariției unei situații de Forță Majoră, niciuna dintre Părți nu va fi considerată responsabilă pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale contractuale, cu condiția ca respectiva Parte să fi încercat să remedieze consecințele unei astfel de situații.
- 7.3 Partea care invocă Forța Majoră trebuie să notifice celeilalte Părți apariția situației de Forță Majoră în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la producerea acesteia și să prezinte un certificat emis de Camera de Comerț și Industrie care să facă dovada producerii evenimentului de Forță Majoră.



- 7.4 În sensul prezentului Contract, "**Cazul Fortuit**" va însemna orice eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către Părți și care determină imposibilitatea acestora de a-și executa obligațiile contractuale.
- 7.5 În cazul apariției unui Caz Fortuit, Copermutantul 1 nu va fi considerat responsabil pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale contractuale, cu condiția să fi încercat să remedieze consecințele unei astfel de situații.
- 7.6 În schimb, apariția unui Caz Fortuit nu îi va exonera de răspundere pe Copermutantul 2 în cazul în care nu va putea să își îndeplinească obligațiile contractuale.

8. Confidențialitate. Protecția Datelor cu Caracter Personal

- 8.1 În sensul prezentului Contract, vor reprezenta "**Informații confidențiale**" oricare și toate informațiile legate de afacerile celeilalte Părți și/ sau oricare și toate informațiile legate de încheierea, executarea, implementarea prezentului Contract, sau informații care sunt rezultate sau legate de obiectul Contractului, care ar putea fi dezvăluite de către o Parte către cealaltă Parte sau la care uneia dintre Părți i se poate acorda accesul de către cealaltă Parte în conformitate cu acest Contract și care nu sunt disponibile publicului larg.
- 8.2 Părțile se obligă să primească și să păstreze confidențialitatea asupra Informațiilor confidențiale, pentru o perioadă de timp nelimitată.
- 8.3 Părțile se obligă să asigure respectarea cerințelor aplicabile în domeniul protecției datelor cu caracter personal, în special Regulamentul General privind Protecția Datelor nr. 679/2016 – "**GDPR**" și orice alte acte normative naționale sau europene aplicabile în domeniu. În realizarea operațiunilor de prelucrare de date care rezultă din sau în legătură cu prezentul Contract, fiecare dintre Părți acționează în calitate de operator de date independent și este pe deplin răspunzătoare pentru activitățile de prelucrare proprii care se află în decizia și sub controlul acesteia. Fiecare Parte utilizează toate datele cu caracter personal ale Părții care divulgă datele sau ale terțelor părți care divulgă datele exclusiv în scopul îndeplinirii obiectului Contractului. Partea care divulgă datele confirmă ca este autorizată să furnizeze acele date cu caracter personal Părții care le primește. Pentru a asigura respectarea obligațiilor de informare din cadrul GDPR, fiecare Parte deține responsabilitatea întocmirii propriilor sale informări cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal.

9. Diverse

- 9.1 La data semnării prezentului Contract, fiecare Parte predă celeilalte Părți arhiva conținând actele de proprietate originale și/sau copii ale originalelor în legătură cu Imobilele.
- 9.2 Copermutantul 2 și Garantul ipotecar nu au dreptul să transfere drepturile și/sau obligațiile rezultate din prezentul Contract fără consimțământul prealabil scris al Copermutantului 1. Orice act sau fapt juridic încheiat de către Copermutantul 2 și Garantul ipotecar cu nerespectarea interdicției de mai sus nu va fi opozabil Copermutantului 1.
- 9.3 O modificare substanțială a circumstanțelor de la care Copermutantul 2 a procedat la încheierea prezentului Contract nu va reprezenta motiv de modificare sau încetare a prezentului Contract, cu excepția cazului în care Părțile au agreeat în mod expres în acest sens.
- 9.4 Copermutantul 2 și Garantul ipotecar va fi de drept în întârziere prin simpla neexecutare sau pentru neexecutarea la timp a oricăror obligații menționate a fi în sarcina sa în prezentul Contract.
- 9.5 Biroul Notarului Public instrumentator este mandatat de către Părți să solicite înscrierea prezentului Contract în cărțile funciare corespunzătoare, respectiv înscrierea:
- 9.5.1 dreptului de proprietate al HS Timber în **Cartea Funciară nr. 26557 a localității Moacșa, Cartea Funciară nr. 26558 a localității Moacșa și Cartea Funciară nr. 26559 a localității Moacșa**, și a dreptului de proprietate al Jozsa Emeric în **Cartea Funciară nr. 24242 a localității Ghidfaláu și Cartea Funciară nr. 24243 a localității Ghidfaláu**;
- 9.5.2 dreptului de ipotecă al HS Timber în **Cartea Funciară nr. 23149 a localității Reci**;
- 9.5.3 interdicțiilor de a crea sarcini sau dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, integral sau parțial, de a greva, vinde/înstrăina/disune, dezmembra, alipi, construi, închiria/arenda, integral sau parțial, Terenul Adițional 2, în favoarea HS Timber, în **Cartea Funciară nr. 23149 a localității Reci**.
- 9.6 Cheltuielile legate de autentificarea prezentului Contract sunt suportate integral de Copermutantul 1. Cheltuielile legate de înscrierea în cartea funciară a drepturilor de proprietate ale Copermutantului 1 asupra Imobilului 2, respectiv ale Copermutantului 2 asupra Imobilului sunt de asemenea suportate integral de Copermutantul 1. Cheltuielile de înscriere în cartea funciară a Ipotecii și a interdicțiilor menționate la art. 9.5.3 de mai sus sunt în sarcina Copermutantului 1.

- 9.7 Contractul va fi guvernat de și va fi interpretat în conformitate cu legile române.
- 9.8 În cazul în care orice dispoziție a acestui Contract este considerată nescrisă sau ineficace, declarată nulă sau inaplicabilă de către o instanță sau de orice altă autoritate competentă, celelalte dispoziții contractuale, respectiv drepturile și obligațiile Părților prevăzute de acestea rămân în vigoare. Dispoziția considerată nescrisă, ineficace, nulă sau inaplicabilă va fi eliminată din Contract, iar Părțile vor depune toate diligențele astfel încât dispoziția considerată nescrisă, ineficace, declarată nulă sau inaplicabilă să fie înlocuită cu o dispoziție validă și aplicabilă, care să aibă, pe cât posibil, efectele economice ale dispoziției considerate nescrise, ineficace, declarate nule sau inaplicabile.
- 9.9 Orice modificare a prezentului Contract va putea fi efectuată numai în scris, în baza unui act autentic, cu acordul ambelor Părți.
- 9.10 Părțile declară și garantează că au deplină cunoștință asupra tuturor aspectelor de fapt și de drept legate de negocierea, încheierea, interpretarea, executarea și încetarea prezentului Contract și că au citit și înțeles fiecare clauză a prezentului Contract și consecințele de fapt și de drept ale acestuia. Părțile declară că prezentul Contract nu conține clauze standard în sensul art. 1.202 și 1.203 C. civ. sau clauze care să nu fi fost discutate, negociate și agreeate în detaliu de către Părți. Mai mult, Copermutantul 2 declară prin prezentul că a citit, a înțeles, este de acord și acceptă în mod expres clauzele prevăzute la art. 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5, 1.2.6, 1.2.6.1 – 1.2.6.3, 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.10, 1.2.10.1 – 1.2.10.3, 1.2.11, 1.2.12, 1.3.1, 1.3.2, 1.3.3, 1.3.4, 1.3.5, 1.3.6, 3.4, 4.2, 4.2.1 – 4.2.27, 4.3.1 – 4.3.21, 4.4, 4.4.1 – 4.4.3, 4.7, 4.8, 7.5, 7.6, 9.2, 9.3, 9.4 din prezentul Contract.
- 9.11 Prin semnarea prezentului Contract, Părțile sunt de acord ca oricare negocieri, oferte, etc., agreeate sau schimbate între Părți anterior semnării acestui Contract își pierde efectul și Părțile nu mai pot fi ținute de cele agreeate sau solicitate în baza respectivelor documente.
- 9.12 Prezentul Contract a fost redactat în limba română, conform voinței exprese a Părților, procesat și autenticat la sediul Biroului Individual Notarial Gramada Gheorghe, din Sfântu Gheorghe, în 1 (un) exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial public împreună cu 3 (trei) duplicate al acestuia, iar Părților li se eliberează un număr de 2(doua) duplicate.



Copermutantul 1
HS TIMBER PRODUCTIONS RECI SRL

S.S.RADU ADRIAN

Copermutantul 2
S.S.JOZSA EMERIC

Garantul ipotecar
S.S.JOZSA HUNOR ATTILA



Nr.407/2022

Anul 2022 luna februarie ziua 16.

1. RADU ADRIAN

2.JOZSA EMERIC

3. JOZSA HUNOR - ATTILA

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

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS

Tarif OCPI 309+207+236+474+475+116 = 1617 lei achitati conform chitantei cod 2.3.1., 2.3.2
Onorariul de 4750 lei cu OP nr. __/2022 in care este inclus TVA 19%

NOTAR PUBLIC,

S.S.GRAMADA GHEORGHE

Prezentul duplicat s-a intocmit in 3 (trei) exemplare de Gramada Gheorghe, notar public, astazi data autentificarii actului, si are aceeasi forta probanta ca originalul si constituie titlu executoriu in conditiile legii

**NOTAR PUBLIC,
GRAMADA GHEORGHE**





CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: HS TIMBER PRODUCTIONS RECI S.R.L.

Sediu social: Sat Reci, Comuna Reci, Nr. 673, Județ Covasna

Activitatea principală: 1610 - Tăierea și rindeluirea lemnului

Cod Unic de Înregistrare: 35369656

din data de: 31.12.2015

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCJ14/413/2021

Nr. de ordine în registrul comerțului: J14/413/01.11.2021

Data eliberării: 01.11.2021

Seria B Nr. 4250591

Pentru

Elena Sorina COTFAS, Director

Semnează

Nicoleta Sabău, Inspector specializat



Rău-platnicii încep să își achite facturile restante

De la începutul lunii mai, operatorul regional Gospodărie Comunală SA derulează un amplu proces de recuperare a datoriilor în municipiul Sfântu Gheorghe, dar și în alte localități din județ, ceea ce în unele cazuri implică și suspendarea furnizării serviciilor.

„În lipsa unui termen mai bun, vorbim despre datorii istorice, pentru că există asociații de locatari care nu au mai plătit facturile din 2016. Am preluat conducerea societății în 2020, pe vremea când nu aveam voie să suspendăm alimentarea cu apă. Consider im-

portantă lichidarea creanțelor, este de neconceput ca serviciul să funcționeze cu buzunarele goale. Cât despre datorii: există o diferență între cazurile sociale și clienții care nu vor să plătească. Nu consider că este corect ca unele asociații de locatari să nu-și plătească facturile, deși primesc banii. Știm și de la administratorii asociațiilor că există una sau două persoane care nu plătesc, de multe ori persoane cărora li s-a tăiat apa au achitat la scurt timp chiar și datorii de 13.000 de lei, dar sunt și cazuri cu un fond juridic foarte complicat. De exemplu, există situații în care

locuitorii ar plăti, dar nu există un președinte de asociație, cu alte cuvinte nu are cine să ia banii”, a explicat Kozsokár Attila, directorul Gospodăriei Comunale SA.

Potrivit directorului, cea mai eficientă modalitate de recuperare a datoriilor de la locuitori rămâne, din păcate, sistarea furnizării apei. Această practică se va aplica în curând și în localitățile Târgu Secuiesc și Covasna, și este deja în curs de desfășurare la Întorsura Buzăului.

Valoarea datoriilor nu este deloc mică: la Târgu Secuiesc suma se ridică la 572.000 de lei, la În-

torsura Buzăului ajunge la 177.000 de lei, în vreme ce în orașul Covasna s-a acumulat cea mai mare datorie proporțional cu numărul de locuitori, respectiv 588.000 de lei. La Sfântu Gheorghe, datoriile se cifrează la 1.880.000 de lei – conform datelor din ultimele 45 de zile, existând clienți care au restante de 1.400 de lei, însă cea mai mare sumă datorată este de 439.000 de lei – conducerea societății și-a rezervat dreptul de a nu face public numele debitorului.

„Mai devreme sau mai târziu vom ajunge în punctul în care această situație va fi rezolvată. Nu vrem să amenințăm pe nimeni, dar îi îndemnăm pe datornici, fie ei simpli consumatori, mici con-



sumatori sau persoane juridice, să vină ca să găsim împreună o soluție pentru a achita datoria, pentru că așa este mult mai simplu pentru toată lumea, decât după ce decizia de suspendare a serviciului a fost deja luată”, a punctat Kozsokár Attila.

Gospodărie Comunală SA,
Biroul de presă

DIRECȚIA GENERALĂ ANTICORUPȚIE

Semnaleză faptele de corupție săvârșite de personalul Ministerului Afacerilor Interne apelând, din orice rețea, linia gratuită:

0800.806.806

sau la sediul Serviciului Județean Anticorupție Covasna, din municipiul Sfântu Gheorghe, str. Kőrösi Csoma Sándor nr. 16.

1900 OBSERVATORUL

observatorulcv@gmail.com
Telefon / Fax: 0267-351.425
(Program 9 - 13)
0745 041 580

REDACTORI
Iulia DRĂGHICI – TARAȘ
Mirela CARA DRAGU
Daniela LUCA
David Leonard BULARCA
Diana PANTELIMON

EDITORIALIST
Dumitru MANOLĂCHESCU

MARKETING
Florin CHERESTES
(prin REKADA REFF SRL)

DIRECTOR ECONOMIC
Cristina BEJANCU

ASISTENT MANAGER
Ana-Maria RADU

TEHNOREDACTOR
Iosif Mihai DARIE

EDIȚIE ONLINE
Răzvan CRĂCIUN

CORECTURĂ
Marius RACZEK

DIFUZARE
Iulia OLA

ADRESA
Str. Zorilor nr. 5

ABONAMENTE
0267310684 (H-Press)
0267310450 (Poșta)
0745041580 (Redacție)

ISSN - 1583-8587
Tipar executat la T3 Info SRL

Ziar realizat cu sprijinul
Asociației Pentru Comunitate

GOSPODĂRIE COMUNALĂ S.A. SFÂNTU GHEORGHE ANGAJEAZĂ

ELECTRICIAN și LĂCĂTUȘ LA STAȚIA DE EPURARE

Cerințe: școală profesională sau studii medii și calificare în meserie

Cererile, împreună cu CV și copie după certificat de calificare, se pot depune la serviciul clienți al societății din Sf. Gheorghe, str. Kőrösi Csoma Sándor nr. 5, până la data de 17 iunie 2022 sau se pot trimite pe adresa de email secretariat@apacov.ro.

Informații suplimentare la telefon 0267315400.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ S.A. SFÂNTU GHEORGHE ANGAJEAZĂ

INSTALATOR LA SECTOR DAIRAC

Cerințe: școală profesională sau studii medii și calificare în meserie

Cererile, împreună cu CV și copie după certificat de calificare, se pot depune la serviciul clienți al societății din Sf. Gheorghe, str. Kőrösi Csoma Sándor nr. 5, până la data de 17 iunie 2022 sau se pot trimite pe adresa de email secretariat@apacov.ro.

Informații suplimentare la telefon 0267315400.

ANUNȚ

Primăria comunei Ojdula, în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, aduce la cunoștință publică **Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii Clădirii și spațiului aferent Magazinului Mixt situat în comuna Ojdula nr. 590 aparținând domeniului privat al comunei Ojdula și aprobarea procedurii de licitație**, inițiat de primarul comunei, Dl. Péntes Ágoston.

Propunerile, sugestiile, opiniile, contestațiile se pot trimite/depune la sediul Primăriei comunei Ojdula până la data de 29.06.2022.

Anunț public privind decizia etapei de încadrare

Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe anunță publicul interesat că s-a luat de către Agenția pentru Protecția Mediului Covasna Decizia privind încadrarea PUZ „Drum ocolitor”, situat Municipiul Sfântu Gheorghe, fără aviz de mediu, planul urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Proiectul deciziei de încadrare și motivele care o fundamentează pot fi consultate la sediul APM Covasna precum și la următoarea adresă de internet: <http://apmcv.anpm.ro>.

Observațiile și comentariile publicului interesat privind decizia etapei de încadrare se depun în scris la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Covasna situat în Sfântu Gheorghe, Bd. Grigore Bălan, nr. 10, în zilele de luni-vineri, între orele: 09.00-13.00, telefon: 0267.323.701, sau pot fi transmise la adresa de e-mail: office@apmcv.anpm.ro, în termen de 10 zile de la apariția anunțului.

ANUNȚ

În temeiul prevederilor art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, se publică spre cunoștință generală faptul că a fost elaborat următorul proiect de hotărâre:

Proiect de hotărâre privind valorificarea materialului lemnos către populație din pășuni împădurite proprietate privată a comunei Comandău și stabilirea prețului de vânzare (APV 2761, 2763)

Orice persoană interesată va putea formula propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind aceste proiecte de act normativ. Propunerile, sugestiile sau recomandările se vor formula în scris și se vor depune la sediul primăriei comunei Comandău, Registratură, ținând cont de caracterul urgent al adoptării proiectului, în termen prevăzut de lege sau se vor comunica prin e-mail, la adresa: cl_comandau@yahoo.com

Proiectul de hotărâre este afișat pe site-ul Primăriei Comunei Comandău www.kommando.ro și la Afișierul din primărie începând cu data de 08.06.2022.

Anunț public privind depunerea solicitării de emiteră a acordului de mediu

HS TIMBER PRODUCTIONS RECI S.R.L. anunță publicul interesat asupra depunerii solicitării de emiteră a acordului de mediu pentru proiectul **PUZ PARC FOTOVOLTAIC** amplasat în jud. Covasna, comuna Moacsa. Informațiile privind proiectul depus pot fi consultate la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Covasna, Sfântu Gheorghe, bd. Grigore Bălan nr. 10, în zilele de luni-vineri, între orele 9-13.

Observațiile se primesc la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Covasna.

Anunț public privind depunerea solicitării de emitere a acordului de mediu

HS TIMBER PRODUCTIONS RECIS S.R.L. anunță publicul interesat asupra depunerii solicitării de emitere a acordului de mediu pentru proiectul **PUZ PARC FOTOVOLTAIC** amplasat în jud. Covasna, comuna Moacă. Informațiile privind proiectul depus pot fi consultate la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Covasna, Sfântu Gheorghe, bd. Grigore Bălan nr. 10, în zilele de luni-vineri, între orele 9-13. Observațiile se primesc la sediul Agenției pentru Protecția Mediului Covasna.

ANUNȚ

Firmă de transfer bani închiriază spațiu de 15 m² pe str. 1 Dec. 1918 (aproape de pod Olt). Tel. 0758555526.

MICA PUBLICITATE

SOMAȚIE

► Numitul **OLTEANU NICOLAE** junior solicită constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin uzucapiune asupra imobilului înscris în CF nr. 29675-Covasna, nr. top. 1203 și 1204/1, casă și teren în suprafață de 529 mp, proprietar tabular **OLTEAN JUAN** (a lui Gheorghe). Toți cei interesați pot face opoziție la Judecătoria Târgu Secuiesc, în termen de 1 (una) lună de la data publicării prezentei. Dosar nr. 865/322/2022, termen de judecată la data de 05.10.2022.

DIVERSE

► Publicăm anunțuri de mică publicitate în ziarele centrale: **somații, citații, vânzări etc.** Detalii pe email: office@newageadv.ro sau la telefon 0729-909.311

Mica Publicitate începând de la 2 lei + TVA / cuvânt

...vânzări • cumpărări • închirieri • pierderi • anunțuri de mediu • auto...

Toate tipurile de anunțuri și mică publicitate în **OBSERVATORUL DE COVASNA!**

Cel mai important cotidian românesc din județ, mereu mai aproape de cititori!
Vă stăm la dispoziție la sediul nostru din Sf. Gheorghe, Str. Zorilor nr. 5.
Informații la telefon 0745 041 580.

— RETETA ZILEI —

Savarine la tine acasă

Ingrediente

Pentru savarine:

250 g făină
2 ouă
150 ml lapte
30 ml ulei
5 g drojdie uscată
1 lingură zahăr tos

1 praf sare

Pentru sirop:

400 ml apă
50 g zahăr
3 linguri esență de rom

Pentru umplutura:

500 ml frișcă lichidă grasă



care se sprijină sau se pune în forme unse și se mai lasă puțin la dospit. Se coc la foc mediu circa 25 de minute și se lasă la răcit. Între timp se face siropul din apă încălzită pe foc cu zahăr și esență de rom. Taiati savarinele răcite cu o foarfecă mare, astfel încât să aibă un căpăcel încă atașat, apoi scufundați-le în sirop, sau însiropati bine într-o tavă mare. Se bate frișca și se umple fiecare savarină cu un poș. Deasupra căpăcelului se poate pune puțin jeleu, peltea sau dulceață de căpșuni, după preferințe.

Preparare

Se amestecă făina cu laptele, drojdia și zahărul. Apoi, urmează ouăle, uleiul, sarea și amestecați aluatul timp de 5 minute, până la omogenizare. Se lasă la dospit circa 30 de minute, după

— SUDOKU —

	2	5			1	4		
9			4					
		8	2	7		1		
3			5			6		
	4		6		7		1	
		2			4			8
		4		5	9	8		
				3				4
	7	1			2	3		

Regula cifrei unice: jocul de Sudoku presupune completarea careului de 81 de căsuțe după O SINGURĂ REGULĂ: orice rând, orice coloană și oricare pătrat de 3x3 căsuțe să conțină o singură dată fiecare cifră cuprinsă între 1 și 9. Soluția jocului în ziarul de mâine!

Cursul valutar

1 EURO 4,9454 lei
1 USD 4,6139 lei
1 CHF 4,7169 lei
100 HUF 1,2514 lei

Farmacia de gardă

Hygea: P-ța Mihai Viteazul, Nr. 3 / Tel. 0267 - 351057

(Farmacia eliberează medicamente între orele 22:00-06:00 numai pe baza rețetelor medicale de urgență)

Sfinții zilei

Ortodox: Sfântul Mucenic Timotei, episcopul Prusei.

Catolic: Ff. Ioan Dominic, călugăr Diana, fc.

Bancul zilei

— Gândește-te, dragă, zece ani și nici o ceartă!
— Știu, laș ticălos ce ești!

Întrebare: Cum se numește boala recidivistilor?
Răspuns: Celulită.

Unul pe zi



„O viață în care faci greșeli nu este mai onorabilă, ci mai folositoare decât una în care nu faci nimic.”

— George Bernard Shaw

Soluția SUDOKU din ziarul de ieri

9	1	5	7	3	4	2	8	6
8	6	2	5	2	1	4	9	3
3	4	2	6	8	9	7	5	1
7	2	9	1	8	5	4	5	
5	3	1	2	4	6	9	7	8
6	8	4	9	5	7	3	1	2
1	9	8	4	6	2	5	3	7
4	5	6	8	7	2	1	2	9
2	7	3	1	9	5	8	6	4

— Horoscopul zilei —

Berbec
21.03 - 20.04



Berbecul are multă energie și, ca de obicei în astfel de împrejurări, îi vin diferite idei spectaculoase, astfel că lansează și propuneri pe măsură. Și, surprinzător, va avea parte de suficienți susținători.

Gemeni
22.05 - 21.06



Specialiști în comunicare, nativii Gemeni au o vorbă bună pentru fiecare persoană întâlnită astăzi. Astfel încât vor câștiga bunăvoința interlocutorilor cât ai bate din palmă.

Leu
23.07 - 22.08



Leul e preocupat de părerea pe care o au despre el persoanele pe care, la rândul său, le apreciază. Prin urmare, astăzi face unele eforturi de a-și îmbunătăți imaginea.

Balanță
22.09 - 22.10



E o zi favorabilă întâlnirilor romantice, în ceea ce îi privește pe nativii Balanță. Pot să profite lansând o invitație pentru această seară sau chiar pentru întregul weekend.

Săgetător
22.11 - 20.12



Pentru Săgetător, e un moment bun să ia inițiativa pe plan amoroș. Există auspicii favorabile pentru declarații de iubire sau pentru orice alte forme prin care își pot arăta sentimentele.

Vărsător
20.01 - 18.02



Vărsătorii pun la cale lucruri care pot să le aducă beneficii importante. Se numără printre zodii pricepute la proiecte și planuri de viitor și au și prietenii care îi pot ajuta să le transpună în practică.

Taur
21.04 - 21.05



Nativii Taur simt nevoia să aibă alături doar partenerul sau rudele apropiate. Oricine altcineva își face apariția nu va fi tocmai bine primit, ci va avea senzația că deranjează.

Rac
22.06 - 22.07



Racul are șansa de a iniția colaborări reușite, pe plan financiar. În preajma sa se află oamenii potriviți. Totul este să îi recunoască și să aibă îndrăzneala de a lansa câteva propuneri cheie.

Fecioară
23.08 - 21.09



Astăzi merg bine afacerile și tranzacțiile pe care Fecioarele nu le fac pe cont propriu, ci în cadrul a diferite forme de colaborare. Profitul se împarte, dar e suficient pentru ca toată lumea să fie satisfăcută.

Scorpion
23.10 - 21.11



În ajun de weekend, parcă toată lumea e mai atentă cu cei din jur, astfel că dispar ironiile și aluziile răutăcioase. Iar Scorpionul se integrează și el în peisaj, scoțând la iveală o latură mai blândă și binevoitoare.

Capricorn
21.12 - 19.01



Încă de azi, vremea e potrivită pentru a sta acasă, alături de cei dragi. Aceasta e direcția în care se vor îndrepta cei mai mulți dintre nativi, îndată după încheierea programului de lucru.

Pești
19.02 - 20.03



Peștii au parte de ajutor din partea celor dragi, astfel că își rezolvă problemele mai repede și mai bine decât s-ar fi așteptat. Prin urmare, vor începe și weekend-ul într-o stare de spirit excelentă.