



Notar public autentificarea prezentului in scris :

CONTRACT DE IPOTECA

186/IPO/01/24.06.2009

1. PARTILE CONTRACTANTE

- 1.1. **BANCA TRANSILVANIA S.A. CLUJ NAPOCA - SUCURSALA MILITARI**, inregistrată la Registrul Comertului sub numărul J40/7748/2004, cod unic de inregistrare 16418094, cu sediul in Bucuresti, Sos.Virtutii,nr.1B,sector 6, reprezentată prin Cristina Ionita, in calitate de Director și prin BARGĂU-GHEORGHIU VALENTIN-GABRIEL, având funcția de Șef Serviciu Operațiuni, in calitate de **Creditor ipotecar**, prin mandatar **CASLACOVICI CLAUDIA**, CNP 2790525090027, domiciliată în București, str. Drumul Taberei nr. 34, bl. T3, sc. 1, et. 1, ap. 18, sector 6, conform procurii autentificată sub nr. 1228 din 16.06.2009 de notarul public Mircea Anisoara și a delegatiei nr. 585/24.06.2009.
- 1.2. **S.C. TURBOMECANICA SA**, inregistrata la Registrul Comertului sub nr.J40/533/1991, cod unic de inregistrare CUJ 3156315, cu sediul in B-dul Iuliu Maniu nr.244, Sectorul 6, Bucuresti , reprezentata prin domnul **VIEHMANN RADU** -, identificat cu CI seria DP nr.123788 eliberat de I.N.E.P. la data de 15.03.2007, domiciliat in Str.Bujorului nr.35, Sectorul 1, Bucuresti, in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie si Director General, in baza Hotarării Consiliului de Administratie nr.15/02.06.2009 a SC Turbomecanica SA (in cele ce urmeaza **Garant Ipotecar**).

2. SCOP/OBIECT/SUMA GARANTATA

- 2.1. Prezentul contract se incheie in scopul garantarii de catre Garantul Ipotecar a obligatiilor Debitorului derivand din contractul de credit nr. **186**, din data de 24.06.2009 si actele aditionale aferente incheiate cu Creditorul ipotecar (in cele ce urmeaza **Contractul de Credit**), la scadenta si in conditiile mentionate in acesta (prin „scadenta” se intelege atat data scadentei stabilita in Contractul de Credit pentru fiecare plata, cat si data scadentei stabilita de Creditorul ipotecar in cazul aparitiei unui Caz de Culpa, asa cum acesta este definit in Conditile Generale de Creditare). Prin **Debitor** se intelege societatea comerciala **S.C. TURBOMECANICA SA**, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/533/1991, cod unic de inregistrare 3156315, avand sediul in B-dul Iuliu Maniu nr. 244, Sectorul 6, Bucuresti, care are calitatea de imprumutat in Contractul de credit.
- 2.2. Garantul constituie in favoarea Creditorului ipotecar o **ipoteca de rang IV** asupra urmatoarelor imobile, identificate cu numerele cadastrale **317/8, 317/9, 317/12/2/2** si **ipoteca de rang I** asupra urmatoarelor imobile identificate cu numerele cadastrale **317/10, 317/13, 317/15**. Imobilele descris mai jos, (in cele ce urmeaza **Garantia**), aflat in proprietatea sa, in conditiile si termenii contractului de credit si acesoriilor acestuia.

./.

GPaut



Imobilele care fac obiectul Garantiei au intelesul stabilit mai jos :

Imobil inseamna bunul / bunurile imobile afectate Garantiei, proprietatea Garantului Ipotecar:

Imobilele sunt situate in **B-dul Iuliu Maniu nr.244, Sectorul 6, Bucuresti** si sunt compuse din:

-teren intravilan in suprafata de **3500 mp -obiectivul 6-magazii generale** (suprafata construita la sol este de 2546,14 mp asa cum rezulta din fisa imobilului), cu **numar cadastral 317/8**. Imobilul este inregistrat in **cartea funciara nr. 253 nedefinitiva**.

-teren intravilan in suprafata de **625 mp-obiectivul 7-centrala termica** (suprafata construita la sol 288,74 mp asa cum rezulta din fisa imobilului), cu **numar cadastral 317/9**. Imobilul este inregistrat in **cartea funciara nr. 253 nedefinitiva**.

-teren intravilan in suprafata de **2800 mp-obiectivul 8-depozit de combustibil si carburant** (suprafata construita la sol 128 mp asa cum rezulta din fisa imobilului), cu **numar cadastral 317/10**. Imobilul este inregistrat in **cartea funciara nr. 253 nedefinitiva**.

-teren intravilan in suprafata de **1000 mp-obiectivul 11-gospodaria laminate** (suprafata construita la sol 458,85 mp asa cum rezulta din fisa imobilului), cu **numar cadastral 317/13**. Imobilul este inregistrat in **cartea funciara nr.253 nedefinitiva**.

-teren intravilan in suprafata de **1864,50 mp-obiectivul 12-drum acces**, cu **numarul cadastral 317/15**. Imobilul este inregistrat in **cartea funciara nr.253 nedefinitiva**

-teren intravilan in suprafata de **11517,72 mp- constructie standuri**, cu **numarul cadastral 317/12/2/2**. Imobilul este inregistrat in **cartea funciara nr.253 nedefinitiva**.

Imobilele au fost evaluate astfel :

Imobilul cu nr cadastral 317/8- a fost evaluat la data de 27.05.2009, de evaluatorul intern al bancii Gafita Adrian la o valoare de lichidare propusa pentru garantie de 4.560.300RON, (1.092.942EUR, respectiv 1.527.790USD), conform raportului de evaluare cu nr.B86/27.05.2009.

Imobilul cu nr cadastral 317/9- a fost evaluat la data de 27.05.2009, de evaluatorul intern al bancii Gafita Adrian la o valoare de lichidare propusa pentru garantie de 811.800RON, (194.560EUR, respectiv 271.969USD), conform raportului de evaluare cu nr.B85/27.05.2009.

Imobilul cu nr cadastral 317/10- a fost evaluat la data de 27.05.2009, evaluatorul intern al bancii Gafita Adrian la o valoare de lichidare propusa pentru garantie de 2.607.300RON, (624.877EUR, respectiv 873.497USD), conform raportului de evaluare cu nr.B84/27.05.2009.

./.



Imobilul cu nr cadastral 317/13 a fost evaluat la data de 27.05.2009, de evaluatorul intern al bancii Gafita Adrian la o valoare de lichidare propusa pentru garantie de 886.500RON, (212.463EUR, respectiv 296.995USD), conform raportului de evaluare cu nr.B82/27.05.2009.

Imobilul cu nr cadastral 317/12/2/2 - a fost evaluat la data de 27.05.2009, evaluatorul intern al bancii Gafita Adrian la o valoare de lichidare propusa pentru garantie de 6.302.700RON, (1.510.533EUR, respectiv 2.111.528USD), conform raportului de evaluare cu nr.B81/27.05.2009.

- 2.4. Imobilul a fost dobandit in baza Certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria MO3 nr 1478 emis de catre Ministerul Industriilor la data de 06.12.1994 in temeiul HG 451/1994, pentru o suprafata totală de teren de 118479,34 mp compusa din: suprafata construita 62356.655 mp, suprafata aferenta retelelor 16809,956 mp, suprafata aferenta cailor de transport 28895,090 mp și suprafata libera de construcții de 12068,639 mp (12039,10 mp din măsurători). Terenul în suprafata totala de 12039,10 mp, intabulat în CF nr. 253 în baza încheierii nr. 14440/14.12.2000, a rezultat din preluarea imobilului format din construcții - Obiective 10;10-1;10-2; Standuri incercari finale turbomotoare, cod Y-3126 si cod Y- 3133 și teren aferent de 4.000 mp, în baza procesului-verbal de receptie nr. 4411/1997, emis de SC Turbomecanica SA și a suprafeței de 8.039,10 mp, teren aferent constructiei si curtii interioare, în baza procesului-verbal nr. 3437/01.12.2000, adițional la procesul-verbal de preluare a construcției înregistrat sub nr. nr 4411/10.09.1997.
- In baza actului de dezmembrare autentificat sub nr. 383/20.03.2002 de Notarul Public Siana Larisa Alexandrescu si inscris in CF 253 prin incheierea nr. 3783 din data de 27.03.2002 de OCPI sector 6 suprafata de 12039,10 mp a fost dezmembrata in doua loturi : **lotul I** cu o suprafata de 270,10 mp cu numar cadastral 317/12/1 si **lotul II** cu o suprafata de 11769 mp cu numarul cadastral 317/12/2. **Lotul II a fost dezmembrat in baza actului de dezmembrare din data de 28.05.2003** intocmit de avocat Dragos Mihai Vilau si inscris in CF 253 in baza incheierii nr.12186/16.09.2004. In urma dezmembrarii au rezultat urmatoarele loturi: **lotul A** teren in suprafata de 251,28 mp cu numar cadastral 317/12/2/1 si **lotul B teren in suprafata de 11517,72 mp cu numar cadastral 317/12/2/2.**
- Prin incheierea nr. 443 din data de 02.08.1999 a fost inscris in Cartea Funciară nr. 253 dreptul de proprietate asupra imobilului format din teren în suprafață de 74.846 mp și construcțiile edificate pe acesta, atribuindu-se numărul cadastral 317.
- Imobilele compuse din teren si constructie au fost preluate de SC Turbomecanica SA de la Ministerul Industriilor astfel: imobilul cu numar cadastral **317/8** a fost preluat in baza procesului-verbal de receptie nr 4398/1997, imobilul cu numar cadastral **317/9** a fost preluat in baza procesului-verbal de receptie nr 4400/1997, imobilul cu numar cadastral **317/10** a fost preluat in baza procesului-verbal de receptie nr 4410/1997, imobilul cu numar cadastral **317/13** a fost preluat in baza procesului-verbal de receptie nr 4413/1997, iar imobilul cu număr cadastral 317/15 a fost preluat in baza procesului-verbal de receptie nr. 3458/1997, intabulat în CF nr. 253 în baza încheierii nr. 14440/14.12.2000.

./.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Post'.

In cartea funciara a imobilului adus in garantie sunt notate urmatoarele ipoteci :



Ipoteca de rang I, II si III pentru imobilul teren intravilan **-obiectivul 6-magazii generale -3500 mp** cu numarul cadastral 317/8 - in favoarea CREDIT EUROPE BANK ROMANIA S.A. (fosta FINANSBANK ROMANIA) în baza contractelor de ipoteca nr.1689/2005, nr. 2727/02.11.2006 și nr .917/24.04.2007, autentificate de BNP DORU CRIN TRIFOI din București.

Ipoteca de rang I, II si III pentru imobilul teren intravilan in suprafata de **625 mp-obiectivul 7-centrala termica** cu numarul cadastral 317/9 - in favoarea CREDIT EUROPE BANK ROMANIA S.A. (fosta FINANSBANK ROMANIA) în baza contractelor de ipoteca nr. 1690/2005, nr. 918/24.04.2007 și nr. 2729/02.11.2006, autentificate de BNP DORU CRIN TRIFOI din București.

Ipoteca de rang I, II si III pentru imobilul teren intravilan in suprafata de **11517,72 mp-constructie standuri** cu numarul cadastral 317/12/2/2 - in favoarea CREDIT EUROPE BANK ROMANIA S.A. (fosta FINANSBANK ROMANIA) în baza contractelor de ipoteca nr. 1691/13.07.2005, nr. 2728/02.11.2006 și nr. 916/24.04.2007, autentificate de BNP DORU CRIN TRIFOI din București.

- 2.5. In conformitate cu prevederile art. 1777 Cod Civil, ipoteca constituita in baza contractului de credit si acesoriilor acestuia se va intinde si asupra tuturor imbunatatirilor, adaugirilor si extinderilor aduse Imobilului de la data incheierii acestui contract pana la data indeplinirii integrale a obligatiilor din Contractul de Credit.
- 2.6. Suma garantata de prezenta Garantie **9.400.000** (nouămilioanepatrusutemii) lei, plus dobanzile aferente de **18.5%**, orice alte sume datorate in baza Contractului de Credit si cheltuielile care potrivit contractului de credit si acesoriilor acestuia cad in sarcina Garantului.

3. DURATA

- 3.1. Garantia va fi o garantie continua si va ramane in vigoare pana la indeplinirea integrala si exacta a tuturor obligatiilor Debitorului decurgand din Contractul de Credit si / sau a Garantului din prezentul contract.

4. DECLARATII SI GARANTII ALE GARANTULUI

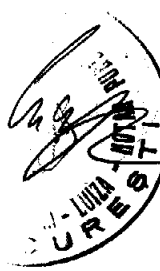
Garantul declara si garanteaza, prin prezentul contract, ca, atat la data semnarii acestuia cat si pe intreaga durata a existentei obligatiilor Debitorului decurgand din Contractul de Credit:

- 4.1. Este legal constituit, functioneaza in conformitate cu prevederile legii romane, iar semnarea si indeplinirea de catre el a contractului de credit si acesoriilor acestuia nu contravine si nu intra in conflict cu nici una dintre prevederile documentelor sale de constituire, existand in acest sens aprobarea organului statutar competent.

Are un titlu de proprietate valid cu privire la Imobil, proprietatea asupra acestuia fiind libera de orice privilegiu, servitute, sarcina sau alta garantie, cu exceptia

./.

Ant



ipotecilor și interdicțiilor instituite în favoarea CREDIT EUROPE BANK ROMANIA S.A. (fosta FINANSBANK ROMANIA) în baza contractelor de potecă sus-menționate astfel cum rezulta din extrasul de Carte Funciara pentru Autentificare (C. Partea III-a) nr. 244795 din data de 22.06.2009 emis de O.C.P.I. Sector 6 Bucuresti si nicio taxa privind imobilul nu este restanta sau in litigiu, astfel cum rezulta din cerficatul de atestare fiscala nr. 40110/23.06.2009 emis de Primăria sector 6 DITL.

Se menționează că prezenta ipotecă se face cu acordul expres al CREDIT EUROPE BANK ROMANIA S.A. (fosta FINANSBANK ROMANIA), conform adresei nr. 1001/22.06.2009.

4.2. **Imobilul se afla in circuitul civil, nu face obiectul nici unui litigiu aflat pe rolul instantelor judecatoresti sau arbitrajului si nu a fost instituita si nu e in derulare nici o procedura asiguratorie sau de executare impotriva acestuia.**

5. OBLIGATII ALE GARANTULUI

5.1. Garantul se obliga, pe durata existentei prezentei Garantii, sa conserve valoarea Imobilului, sa administreze si sa foloseasca Imobilul ca un bun proprietar si sa anunte Creditorul ipotecar cu privire la aparitia oricarui eveniment care ar putea duce la degradarea sau disparitia Imobilului, precum si orice alta situatie care priveste direct acest Imobil.

5.2. Garantul va permite Creditorului ipotecar sa inspecteze Imobilul daca si oricand Creditorul ipotecar va gasi de cuviinta.

5.3. In lipsa acordului expres si scris al Creditorului ipotecar, Garantul nu va dispune in nici un mod de Imobil si nu va constitui asupra acestuia nici o alta garantie sau sarcina, de orice natura ar fi aceasta.

5.4. In scopul stabilit de art 2 din prezentul contract, la momentul semnarii contractului de credit si accesoriilor acestuia, Garantul se obliga sa puna la dispozitia Creditorului ipotecar polita de asigurare a Imobilului, stampilata de asigurator cu mentiunea „*cesionat in favoarea Banca Transilvania SA*”.

5.5. Garantul recunoaste ca incalcarea oricareia dintre obligatiile sale mentionate mai sus constituie un motiv obiectiv pentru Creditorul ipotecar sa considere ca Imobilul a fost sau este pe cale de a fi pus in pericol, ori perspectiva platii sumelor garantate prin prezentul contract a fost sau este pe cale de a fi impiedicata.

6. EXECUTAREA GARANTIEI

6.1. In situatia aparitiei unui Caz de Culpă, Creditorul ipotecar are dreptul sa uzeze de toate drepturile conferite de lege, fara a fi necesara vreo autorizatie sau notificarea prealabila a Garantului si / sau a Debitorului si fara indeplinirea oricaror altor formalitati judiciare sau extrajudiciare:

a) sa declare ca fiind scadente imediat si platibile la cerere, toate sumele datorate in temeiul Contractului de Credit;

./.



b) sa execute prezenta ipoteca prin vanzare conform legislatiei romanesti, fara sa fi raspunzator de pierderile ocazionate de o asemenea vanzare sau de anulara unei asemenea vanzari; (toate cheltuielile legate de executarea ipotecii vor fi suportate din sumele astfel obtinute);

6.2. IN CAZ DE NEEEXECUTARE, CREDITORUL POATE FOLOSI MIJLOACELE PROPRII PENTRU LUAREA IN POSESIE A BUNULUI AFECTAT GARANTIEI.

7. DISPOZITII FINALE

- 7.1. Prezentul contract reprezinta titlu executoriu. Partile convin ca orice documente justificative ale sumelor si cheltuielilor prevazute la art. 2.6., constituie parte integranta a contractului de credit si acesoriilor acestuia.
- 7.2. Prezentul contract este guvernata de legea romana. Partile convin ca orice disputa decurgand din sau in legatura cu acest contract sa fie solutionata de instanta de judecata de la locul unde este situat imobilul.
- 7.3. Orice referire facuta in prezentul contract la Contractul de Credit va include si orice amendamente la acesta, cu exceptia amendamentelor constand in marirea sumei facilitatii, caz in care se va incheia un contract de garantie suplimentara, la cererea Creditorului ipotecar.
- 7.4. Termenul „zile” folosit in cuprinsul contractului de credit si acesoriilor acestuia inseamna zile lucratoare.
- 7.5. Atat Banca, cat si garantul ipotecar sunt de acord si solicita inscrierea ipotecii de rang IV, respectiv de rang I si a interdictiilor de instrainare si grevare in favoarea bancii.

Redactat de bancă și dactilografiat la Biroul Notarial EUROLEX azi, data autentificării, în 6 exemplare, din care s-au eliberat părților 4 exemplare.

Creditorul ipotecar

**Banca Transilvania SA Cluj Napoca-
Sucursala Militari**

Reprezentant: Cristina Ionita

Funția: Director

**Reprezentant: Bargău-Gheorghiu
Valentin-Gabriel,**

**Funția: Șef Serviciu Operațiuni
ambii prin mandatar
Claudia Caslacovici**

Cel

Garant ipotecar

**S.C. TURBOMECHANICA SA prin
Presedinte al Consiliului de
Administratie/Director General**

[Signature]
Viehmann Radu



9 Post

ROMANIA, BIROU NOTARIAL EUROLEX

NOTARI PUBLICI ASOCIAȚI:

SIANA LARISA ALEXANDRESCU ȘI MARIA-LUIZA CHIUZBAIAN

București, Calea Victoriei nr. 103-105, sc. C, parter, ap. 52, sect 1.

Telefon (fax): 021.317.05.94, Telefon: 021.313.51.35.

e-mail: birounotarialeurolex@yahoo.com; notarlarisa@b.astral.ro

Operator de date cu caracter personal nr. 6191.

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 431

Anul 2009 luna IUNIE ziua 24

În fața mea, MARIA-LUIZA CHIUZBAIAN, Notar Public, la sediul S.C. **TURBOMECHANICA SA**, din București, Bd. Iuliu Maniu nr. 244, Sector 6, s-au prezentat:

VIEHMANN RADU, CNP 1520914400585, domiciliat în București, str. Bujorului nr. 35, sect. 1, identificat cu CI seria DP nr. 123788/15.03.2007 eliberată de INEP, **în calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie/Director General** (în baza Hotarârii Consiliului de Administrație nr.15/02.06.2009) al SC **Turbomecanica SA** și

CASLACOVICI CLAUDIA, CNP 2790525090027, domiciliată în București, str. Drumul Taberei nr. 34, bl. T3, sc. 1, et. 1, ap. 18, sector 6, identificată cu CI seria RT nr. 562855/31.05.2008, eliberată de SPCEP S6 biroul nr. 3, **în calitate de reprezentant** (conform procurii autentificată sub nr. 1228 din 16.06.2009 de notarul public Mircea Anisoara și a delegatiei nr. 585/24.06.2009) al S.C. **BANCA TRANSILVANIA S.A. CLUJ NAPOCA - SUCURSALA MILITARI**, care, după citirea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele lui.

În temeiul art. 8, litera b, din Legea nr. 36/ 1995 cu modificările și completările ulterioare, SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput taxă ANCPI în sumă de 9.500 lei pentru serviciul 2.3.3., cu OP.

S-a perceput onorariul în valoare de 9.000 lei, cu OP.

NOTAR PUBLIC

