

## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea contractului de parteneriat public-privat pentru concesiunea de lucrări având ca obiect „Dezvoltarea infrastructurii de afaceri - Piața Obor”, precum și transmiterea în folosință gratuită a terenului aferent obiectivului de investiții

Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București, ales în condițiile Legii nr. 67/2004 pentru alegerea autorităților administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare, întrunit în ședință extraordinară, astăzi 15.12.2006;

Luând în considerare *proiectul de hotărâre privind aprobarea contractului de parteneriat public-privat pentru concesiunea de lucrări având ca obiect „Dezvoltarea infrastructurii de afaceri - Piața Obor”, precum și transmiterea în folosință gratuită a terenului aferent obiectivului de investiții*, propus de către Primarul Sectorului 2 al Municipiului București;

Analizând:

- Raportul de specialitate prezentat de Administrația Piețelor Sector 2, serviciu public de interes local aflat în subordinea Consiliului Local Sector 2;

- Amendamentul domului Viceprimar Ionescu Dan Cezar astfel cum este consemnat în procesul-verbal al ședinței;

- Raportul Comisiei Juridică, Ordine și Liniște publică, Apărarea Drepturilor Omului și Relații Internaționale precum și Raportul Comisiei de Comerț Investiții, Servicii Publice Privatizare și Protecția Consumatorului;

Având în vedere reglementările cuprinse în:

- art. 298 din Ordonanța de Urgență nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de serviciu, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 337/2006;

- Ordonanța Guvernului României nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, astfel cum a fost aprobată, cu modificări și completări prin Legea nr. 470/2002, modificată și completată prin Legea 528/2004;

- Hotărârea Guvernului României nr. 90/2006 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat;

- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 51/2003 privind măsuri de îmbunătățire a activității în piețele agroalimentare din municipiul București;

- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 109/08.09.2005 privind modernizarea, reconstrucția și realizarea unor complexe agroalimentare pe raza sectorului 2 al municipiului București;

În temeiul art. 46 alin. (2<sup>1</sup>), art. 95 alin. (2) lit. o) și art. 125 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, astfel cum a fost modificată și completată prin Legea nr. 286/2006;

În urma stabilirii rezultatului votului valabil exprimat

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** (1) Se aprobă contractul de parteneriat public-privat pentru concesiunea de lucrări având ca obiect “Dezvoltarea infrastructurii de afaceri - Piața Obor, conform anexei care conține un număr de 42 file și face parte integrantă din prezenta Hotărâre.

(2) Se aprobă transmiterea în folosință gratuită către S.C. PIAȚA OBOR MARKET & COMPLEX COMERCIAL SRL, a terenului situat în București, sector 2, str. Ziduri Moși nr. 4, în suprafață de 39177,33 mp, pe durata valabilității contractului de parteneriat public-privat pentru concesiunea de lucrări având ca obiect „Dezvoltarea infrastructurii de afaceri - Piața Obor”.

(3) La finalizarea lucrărilor de construcție și încheierea procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, Consiliul Local Sector 2 va transmite dreptul de folosință asupra Complexului Obor, către S.C. PIAȚA OBOR MARKET & COMPLEX COMERCIAL SRL, în conformitate cu prevederile Contractului.

(4) În contrapartida lucrărilor executate, investitorul menționat în contractul prevăzut la alin. (1) primește dreptul exclusiv de exploatare/operare pe perioada de valabilitate a contractului.

**Art. 2.** – (1) Se mandatează Directorul General al Administrației Piețelor Sector 2, serviciu public de interes local aflat în subordinea Consiliului Local Sector 2, să semneze în numele Consiliului Local Sector 2 contractul de parteneriat public-privat pentru concesiunea de lucrări având ca obiect „Dezvoltarea infrastructurii de afaceri - Piața Obor”, în 10 zile lucrătoare de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri.

(2) Nesemnarea contractului de către Investitor în termenul prevăzut la alin. (1), duce la încetarea aplicabilității prezentei hotărâri și declanșarea negocierilor cu următorul clasat în etapa de evaluare a ofertelor finale.

**Art. 3.** Se împuternicește Administrația Piețelor Sector 2, serviciu public de interes local aflat în subordinea Consiliului Local Sector 2, să înregistreze în evidențele proprii contractul de parteneriat public-privat pentru concesiunea de lucrări având ca obiect „Dezvoltarea infrastructurii de afaceri - Piața Obor”, să urmărească executarea contractului pe perioada de valabilitate, să încaseze redevența cuvenită, să reprezinte Consiliul Local Sector 2 în executarea contractului sau în legătura cu acesta.

**Art. 4.** Orice modificare a contractului va fi supusă spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 2.

**Art. 5.** Primarul Sectorului 2 al Municipiului București și Directorul General al Administrației Piețelor Sector 2 București vor asigura aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

**Art. 6.** - (1) Prezenta hotărâre se publică în „Monitorul Oficial al Municipiului București”.

(2) Anexa la prezenta hotărâre se comunică instituțiilor interesate și poate fi consultată la sediul Primăriei Sectorului 2.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ALBANI LAURA MARIA**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
DRD. TOMA ȘUTRU**

**Hotărârea Nr. 131**

**București, 15.12.2006**

*Prezenta Hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Sectorului 2 al Municipiului București în ședința extraordinară din data de 15.12.2006 cu respectarea prevederilor art. 46 din Legea nr.215/2001, cu modificările și completările ulterioare.*

**Consiliul Local Sector 2**  
**Administrația Piețelor Sector 2**  
Nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_2006

S.C. \_\_\_\_\_  
Nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**CONTRACT**  
**DE PARTENERIAT PUBLIC-PRIVAT**  
**pentru Dezvoltarea infrastructurii de afaceri - Piața OBOR**

**CAP. I PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**Art. 1.** Prezentul **Contract de Parteneriat Public – Privat** (denumit în continuare "Contractul") a fost încheiat la data de \_\_\_\_\_ de către și între:

(1) Consiliul Local Sector 2, cu sediul în București, str. Chiristigiilor nr. 11- 13, reprezentat în baza H.C.L.S.2 nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_2006 de **Directorul General al Administrației Piețelor Sector 2**, serviciu public de interes local, cu personalitate juridică, aflat sub autoritatea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București, cu sediul în București, str. Ziduri Moși nr. 4, sector 2, cod fiscal R4266235, denumit în cele ce urmează „**AUTORITATEA PUBLICĂ**” pe de o parte

și

(2) **S.C. PRACTIC SA**, cu sediul în București, str. Ion Otelesanu, nr. 2, Sector 1, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J40/611/1991, având cod unic de înregistrare- 2774512, atribut fiscal R, reprezentat prin domnul \_\_\_\_\_ având funcția de \_\_\_\_\_

(3) **S.C. PROCEMA- INSTITUT DE CERCETARE, PROIECTARE ȘI PRODUCȚIE EXPERIMENTALĂ ÎN DOMENIUL CONSTRUCȚIILOR ȘI AL MATERIALELOR DE CONSTRUCȚII SA**, cu sediul în București, Calea Griviței, nr. 136, Sector 1, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J40/171/1991 având cod unic de înregistrare- 155536, atribut fiscal R, reprezentat prin domnul \_\_\_\_\_ având funcția de \_\_\_\_\_

(4) **S.C. BĂNEASA INVESTMENTS SA**, cu sediul în București, str. C.A. Rosetti, nr. 5, Sector 1, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J40/31984/22.12.1992, având cod unic de înregistrare- 6039301, atribut fiscal R, reprezentat prin domnul \_\_\_\_\_ având funcția de \_\_\_\_\_

(5) **S.C. COMNORD SA**, cu sediul în București, Calea Griviței, nr. 136, Sector 1, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J40/171/1991, având cod unic de înregistrare- 155536, atribut fiscal R, reprezentat prin domnul \_\_\_\_\_ având funcția de \_\_\_\_\_

(6) **S.C. PIAȚA OBOR MARKET & COMPLEX COMERCIAL SRL**, menționată în cuprinsul contractului ca și SOCIETATEA, cu sediul în București, Str. Ion Otelesanu, nr 2, sector 1, reprezentată prin domnul \_\_\_\_\_ având funcția de \_\_\_\_\_

toate, denumite în mod colectiv, „**INVESTITORUL**”, pe de altă parte.

Autoritatea Publică și Investitorul vor fi denumite în continuare împreună "Părțile" și/ sau individual "Partea".

### **AVÂND ÎN VEDERE:**

- Ordonanța Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public privat, cu modificările și completările ulterioare, aplicabile la data încheierii prezentului contract;
- Hotărârea Guvernului nr. 621/2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.G. 16/2002, abrogată după inițierea procedurii prin Hotărârea Guvernului nr. 90/2006, astfel cum au fost și sunt aplicabile la data încheierii prezentului contract;
- Art. 298 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 239/2001, privind unele măsuri de îmbunătățire a activității în piețele agroalimentare din Municipiul București, prin care piețele și complexele agroalimentare sunt trecute în administrarea Consiliilor Locale ale sectoarelor Municipiului București;
- Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 51/2003, privind măsuri de îmbunătățire a activității în piețele agroalimentare din Municipiul București, prin care se transferă în competența Consiliilor Locale dreptul de a încheia contracte de parteneriat public - privat pentru construcția, reconstrucția, modernizarea și administrarea piețelor și complexelor agroalimentare;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 109/2005, privind modernizarea, reconstrucția și realizarea unor Complexe comerciale pe raza Sectorului 2 al Municipiului București, prin care se aprobă inițierea procedurii pentru organizarea selecției operatorilor și elaborarea documentației aferente în vederea realizării parteneriatului public - privat;
- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 59/2006 privind aprobarea Studiului de Fezabilitate în vederea realizării proiectului de parteneriat public privat pentru “Dezvoltarea Infrastructurii de Afaceri – Piața Obor”;
- Publicarea în Monitorul Oficial nr. 246/12.12.2005 - partea a VI-a, precum și în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene a Anunțului de intenție al Consiliului Local Sector 2 București, prin Administrația Piețelor, în vederea implementării unui proiect de realizare a parteneriatului public - privat pentru dezvoltarea infrastructurii de afaceri Piața Obor;
- Informarea Investitorului asupra deciziei finale prin Adresa nr. 7467/10.10.2006 emisă de Consiliul Local Sector 2 prin care este desemnată oferta câștigătoare a firmelor S.C. Practic S.A., S.C. Băneasa Investments S.A., S.C. COMNORD S.A., S.C. PROCEMA – Institut de Cercetare, Proiectare și Producție Experimentală în Domeniul Construcțiilor și al Materialelor de Construcții S.A., reunite în Consorțiul Piața Obor Market & Mall

**ÎN CONSECINȚĂ**, ținând cont de obligațiile asumate, declarațiile și garanțiile acordate, Părțile sunt de acord cu încheierea prezentului Contract în următoarele condiții.

## **CAP. II DEFINIȚII ȘI INTERPRETARE**

**Articolul 2** În cuprinsul prezentului Contract, termenii cu majuscule vor avea semnificația prevăzută mai jos, cu excepția cazului în care se prevede în mod expres altfel.

2.1. “An” – 365 de zile

2.2. “**Anexa**” înseamnă fiecare și oricare din anexele atașate prezentului Contract;

2.3. „**Autoritatea Publică**” sau “**Autoritatea**” înseamnă, în sensul prezentului Contract și al dispozițiilor Ordonanța Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public privat, Consiliul Local Sector 2 București ;

2.4. **“Autoritate Competenta”** înseamnă orice autoritate sau instituție publică, centrală sau locală, competentă să emită o hotărâre, aprobarea, aviz, autorizație, licența sau acord având legătura cu Proiectul;

2.5. **„Complexul Obor”** înseamnă totalitatea construcțiilor și amenajărilor care urmează să fie edificate și realizate pe Teren pentru implementarea Proiectului, conform Studiului de Fezabilitate și Planșelor anexate prezentului Contract și care este format din unități comerciale având funcționalități distincte, respectiv Noua Piața Obor, având destinația de piață publică și Complexul Comercial Obor având destinația și funcționalitatea de centru comercial.

2.6. **“Complexul Comercial”** înseamnă totalitatea construcțiilor și amenajărilor care formează complexul comercial ce urmează să fie edificate și realizate pe Teren și care reunește structuri de vânzare en-detail, structuri de tip supermarket/ hypermarket, spații de alimentație publică, spații de divertisment, spații de birouri și parcuri;

2.7. **“Contract”** înseamnă prezentul Contract de Parteneriat Public-Privat (inclusiv anexele sale), cu modificările și completările ulterioare, realizate prin acte adiționale în conformitate cu prevederile prezentului Contract;

2.8. **“Contract de Operare”** înseamnă orice contract încheiat de Societate cu o terță persoană, în temeiul căruia terțul dobândește dreptul de a presta o activitate comercială în Complexul Obor, dreptul de folosință asupra unui spațiu din Complexul Obor sau orice alt asemenea contract;

2.9. **“Contract de Furnizare”** înseamnă orice contract încheiat de Societate cu o terță persoană (denumită “Furnizor”), în temeiul căruia acea terță parte furnizează servicii sau mărfuri utilizate de Societate în mod curent pentru mentenanță/ întreținerea sau exploatarea/operarea Complexului Obor;

2.10. **“Construcțiile Existente”** înseamnă construcțiile și amenajările care vor exista pe Amplasament la Data Semnării, consemnate în Protocolul de predare-primire al terenului.

2.11 **„Drepturile PPP ale Investitorului”** înseamnă totalitatea drepturilor transmise de Autoritatea Publică Investitorului, prin Societatea menționată la pct. 6 din Art. 1 al prezentului Contract, în ceea ce privește Terenul și Construcțiile, în conformitate cu prevederile Contractului și ale Legislației PPP respectiv: (i) dreptul de folosință gratuită asupra Terenului, pe întreaga durată a Contractului; (ii) dreptul de folosință asupra Complexului Obor, (iii) dreptul exclusiv de a proiecta, de a finanța, de a construi, exploata/opera asupra Complexului Obor pe întreaga durată a Contractului, în conformitate cu prevederile acestuia.

2.12 **„Investitor”** în sensul prezentului Contract înseamnă Societățile Comerciale PRACTIC SA, PROCEMA-INSTITUT DE CERCETARE, PROIECTARE ȘI PRODUCȚIE EXPERIMENTALĂ ÎN DOMENIUL CONSTRUCȚIILOR ȘI AL MATERIALELOR DE CONSTRUCȚII SA, COMNORD SA, BĂNEASA INVESTMENTS SA, împreună cu SOCIETATEA menționată la pct. 6 al Art. 1, constituită exclusiv prin participarea acestora în calitate de acționari, pentru realizarea Proiectului, toate aceste persoane juridice aici menționate răspunzând în solidar, pentru realizarea proiectului de parteneriat public privat.

2.13. **“Legislația PPP”** înseamnă Ordonanța Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public privat, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Guvernului nr. 621/2002 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.G. 16/2002, abrogată după inițierea procedurii prin Hotărârea Guvernului nr. 90/2006, astfel cum au fost și sunt aplicabile la data încheierii prezentului contract;

2.14 “**Locația Provizorie**” înseamnă locația de pe Amplasament (parcarea Pieței Obor- zona 4) în care Autoritatea Publică va muta temporar comerțanții din Piața Obor, până la primirea Notificării de Evacuare;

2.15. „**Notificarea de Finalizare**” înseamnă notificarea comunicată de Investitor/Societate în condițiile prevăzute în Contract prin care se aduce la cunoștința Autorității Publice finalizarea Lucrărilor de Construcție;

2.16.„**Noua Piața Obor**” înseamnă construcția parte din Complexul Obor care va funcționa ca piața publică sub actuala denumire de “Piața Obor”, împreună cu orice facilități sau amenajări care deservește în mod exclusiv Noua Piața Obor;

2.17. “**Operator**” înseamnă orice terță parte care a încheiat un Contract de Operare cu Societatea;

2.18.“**Perioada de Operare**” înseamnă perioada cuprinsă între Data Recepției și Data Transferului;

2.19. “**Piața Obor**” înseamnă piața publică organizată sub numele de Piața Obor, localizată în București, str. Ziduri Moși nr. 4, sector 2;

2.20.“ **Documentația Proiectului**” sau “ **Documentația**” înseamnă totalitatea documentațiilor scrise (memorii, avize, verificări, expertize, etc) și desenate (planuri, schițe, desene, etc), necesare pentru edificarea Complexului Obor realizate de Investitor/Societate, luând în considerare prevederile Studiului de Fezabilitate și Cerințele Investitorului;

2.21.„**Proiectul**” înseamnă realizarea Complexului Obor, în conformitate cu termenii și condițiile prevăzute de prezentul Contract;

2.22.“**Protocolul de Predare a Terenului**” înseamnă protocolul încheiat de Investitor și Autoritatea Publică la data la care Terenul va fi predat către Investitor și care va menționa starea Amplasamentului, starea Construcțiilor Existente, orice alte construcții aflate pe Teren precum și mutarea Pieței Obor în Locația Provizorie;

2.23.„**Redevența**” înseamnă suma datorată și plătită lunar de către Investitor, către Autoritatea Publică, conform Ofertei sale financiare, pentru participarea acesteia la Proiect, în conformitate cu termenii și condițiile agreeate de părți.

2.23.1. Redevența minimă garantată reprezintă redevența ce va fi plătită lunar, în sumă fixă de către Investitor/Societate, Autorității Publice pentru participarea sa la parteneriat pe durata de exploatare a Proiectului, conform Indicatorilor de performanță ce constituie Anexa nr. 3 din Oferta finală a Investitorului.

2.23.2. Redevența estimată reprezintă valoarea de 12 % din profitul net trimestrial al Societății. Ea se determină pe baza depunerii situațiilor financiare privind contul de profit și pierderi la organele fiscale competente. Valoarea plătită Autorității Publice reprezentând redevența estimată se calculează ca, diferența dintre redevența minimă garantată și valoarea estimată a redevenței. Redevența estimată se plătește de Investitor către Autoritatea Publică pe toată durata de exploatare a Complexului Obor.

2.24.“**RON**” înseamnă lei, moneda oficială a României;

2.25.“**Societatea**” înseamnă societatea comercială înființată prin participarea exclusivă în calitate de

acționari, a societăților comerciale menționate la pct. 2, 3, 4 și 5 ale Articolului 1 din prezentul Contract, pentru realizarea Proiectului, respectiv edificarea Construcțiilor și operarea/exploatarea Complexului Obor;

2.26. **“Spațiu Închiriat”** înseamnă orice spațiu, anexa, amenajare, delimitare în cadrul Complexului Obor, în care își desfășoară activitatea un Operator și pentru care a încheiat un Contract de Operare cu Societatea;

2.27. **“Studiu de Fezabilitate”** înseamnă Studiul de Fezabilitate pentru „Dezvoltarea Infrastructurii de Afaceri – Modernizare Piața Obor” aprobat prin HCL Sector 2 nr. 59/2006, anexat prezentului Contract;

2.28. **“Standarde Relevante”** înseamnă standardele și reglementările legale aplicabile în privința executării Lucrărilor de Construcție;

2.30. **„Terenul”** sau **“Amplasamentul”** înseamnă terenul în suprafața de 39177, 33 mp, situat în București, str. Ziduri Moși nr. 4, sector 2, aflat în proprietatea publică a Municipiului București și în administrarea Autorității Publice, având nr. cadastral 15004, înscris în Cartea Funciară la nr. 63302 București, Sector 2, la PI / 1.

2.31. **“Transferul”** înseamnă predarea Complexului Obor, liber de orice sarcini, de către Investitor/Societate către Autoritatea Publică, la Data Transferului, respectiv în ziua următoare expirării duratei Contractului.

2.32. **“Valoarea Estimată a Investiției”** înseamnă suma estimată la 117.050.255,21 Euro, în conformitate cu prevederile Ofertei Investitorului;

2.33. **“Utilități”** înseamnă rețelele tehnico-edilitare de apă, gaze, electricitate, canalizare, telecomunicații, indiferent dacă sunt proprietate publică sau privată;

2.34. **“Sarcina”** înseamnă orice privilegiu, garanție, gaj, opțiune sau orice altă restricție, drept sau pretenție a unui terț, înscrise în condițiile prevăzute de lege, de orice fel și de orice natură;

2.35. **“Zi”** sau orice referire la „zile,, în sensul prezentului contract înseamnă zi calendaristică, respectiv zile calendaristice, dacă nu se specifică în mod expres diferit;

2.36. În prezentul Contract, cu excepția cazului în care din context reiese altfel, cuvintele la singular includ pluralul și vice versa, iar cuvintele care desemnează persoane includ societăți comerciale, parteneriate și alte persoane juridice iar referirile la o persoană includ și succesorii și cesionarii permiși.

2.37. În prezentul Contract referirea la un contract sau la un acord va fi interpretată și ca o referire la respectivul contract sau acord, după cum acesta a fost sau va fi modificat, schimbat, suplimentat, novat sau cesionat la un moment dat.

2.38. Capitolele, titlurile, subtitlurile, secțiunile, articolele, punctele din prezentul Contract sunt inserate pentru a ușura referința și nu vor afecta interpretarea Contractului.

### **CAPITOLUL III OBIECTUL ȘI DURATA CONTRACTULUI**

### **Articolul 3 Obiectul Contractului**

**3.1.** În conformitate cu termenii și condițiile stipulate, Părțile au agreeat încheierea prezentului Contract având ca obiect transmiterea Drepturilor PPP de către Autoritatea Publică către Investitor, care își asumă sarcina finanțării, proiectării, construirii și întreținerii Complexului Obor conform condițiilor cuprinse în Oferta Finală, pe terenul pus la dispoziție de Autoritatea Publică, Investitorul primind, în contrapartida lucrărilor executate, dreptul exclusiv de exploatare/operare pe perioada derulării Contractului, iar Autoritatea Publică primind redevența pentru participarea la Proiect.

**3.2. Părțile prezentului Contract convin ca finanțarea, proiectarea, construcția, exploatarea și Transferul Complexului Obor se vor realiza de Investitor prin intermediul Societății, aceasta din urmă exercitând Drepturile PPP conferite de prezentul Contract, în vedere realizării și operării/exploatării Complexului Obor, fără a exonera de răspundere solidară părțile denumite în mod colectiv Investitorul.**

### **Articolul 4 Durata Contractului**

- 4.1. Prezentul Contract este încheiat pentru o perioadă de 49 (patruzecisimă) ani, calculată începând cu Data Semnării.
- 4.2. Contractul poate fi prelungit, în condițiile legii, cu acordul Părților.
- 4.3. Acordul Autorității Publice în ceea ce privește prelungirea Contractului va fi dat prin Hotărâre a Consiliului Local Sector 2, după renegocierea termenilor și a condițiilor contractuale.

## **CAPITOLUL IV CONDIȚII PRELIMINARE DE REALIZARE A PROIECTULUI**

### **Secțiunea A – CONDIȚII SUSPENSIVE**

**Articolul 5** Părțile contractante convin și sunt de acord ca realizarea, respectiv termenul de realizare a Proiectului de către Investitor/Societate este condiționată de îndeplinirea integrală și conforma a următoarelor condiții:

- 5.1. Consiliul Local Sector 2: (i) a aprobat conform legii Contractul și conținutul acestuia; (ii) a transmis conform legii terenul din administrarea Administrației Piețelor Sector 2 în folosința gratuită a Societății
- 5.2. Autoritatea Publică a evacuat toți comercianții din Piața Obor și/sau pe cei care desfășoară activități comerciale pe Amplasament, astfel încât Investitorul poate începe execuția lucrărilor de demolare a Construcțiilor Existente pe Amplasament.
- 5.3. Autoritatea Publică a mutat din actuala locație Piața Obor, în Locația Provizorie;
- 5.4. Autoritatea Publică a obținut Autorizația de Demolare, fiind în măsură să o transmită Investitorului în vederea îndeplinirii de către acesta a obligațiilor privind demolarea Construcțiilor Existente;



- 5.5. Cu cel puțin 3 (trei) Zile Lucrătoare înainte de Data Efectivă, respectiv data de la care urmează a se calcula termenul de 14 luni de realizare a Complexului Obor, Autoritatea Publică va transmite Investitorului o Notificare scrisă în care va comunica îndeplinirea Condițiilor de mai sus;
- 5.6. La Data Efectivă, Părțile se vor întâlni la sediul Autorității Publice, la data și ora stabilită în Notificarea prevăzută la pct. 5.5. și vor semna un protocol de îndeplinire (“**Protocolul de Îndeplinire**”) care va constata stadiul și modalitatea de îndeplinire a Condițiilor, precum și protocolul de predare - primire a terenului.
- 5.7. În cazul în care Părțile constată neîndeplinirea integrală și conforma a Condițiilor, este convenit și agreat ca termenul prevăzut la pct. 5.5. să se prelungească în mod corespunzător, cu perioada necesară până la îndeplinirea integrală a Condițiilor;
- 5.8. În cazul în care una din Părți refuză semnarea Contractului sau a Protocolului de Îndeplinire, la împlinirea unui termen de 3(trei) zile de la constatarea refuzului, actele de aprobare a transmiterii Drepturilor PPP către Investitor se revocă deplin drept, fără nici o formalitate suplimentară și fără intervenția instanței de judecată.

## **Secțiunea B. CONDIȚII PREALABILE**

### **Articolul 6 Predarea Terenului**

6.1. Într-un termen de zece (10) Zile Lucrătoare de la aprobarea de către Autoritatea Publică a Contractului și a transmiterii Terenului în folosință gratuită a Investitorului/Societății, Părțile vor proceda la semnarea Contractului.

6.2 La Data Efectivă, după semnarea Protocolului de predare primire a Terenului, este convenit și agreat de părți ca:

- 6.1.1. Investitorul va avea dreptul de a interzice sau limita accesul terților în perimetrul aferent organizării de șantier;
- 6.1.2. Investitorul va începe în cel mai scurt timp organizarea necesară în vederea executării lucrărilor de demolare, dezafectare și dezasamblare a Construcțiilor Existente;
- 6.1.3. Activitățile comerciale din Piața Obor se vor desfășura strict și limitat numai în Locația Provizorie și până la transmiterea de către Investitor către Autoritatea Publică a Notificării de Evacuare, prin care Investitorul solicită Autorității Publice evacuarea completă a Pieței Obor din Locația Provizorie și demolarea și/sau dezafectarea oricăror construcții sau amenajări realizate pe Locația Provizorie.
- 6.1.4. Investitorul va avea dreptul de a lua măsurile necesare pentru a asigura desfășurarea nestingherită a lucrărilor de demolare, dezafectare și dezasamblare a Construcțiilor Existente;
- 6.1.5. Investitorul/Societatea va permite accesul aferent desfășurării activității din zona Halei terminal, ce constituie sediul Administrației Piețelor Sector 2 și Spațiu Comercial, în zona aferentă Locației provizorii a Pieței Obor, precum și pentru

realizarea unor proiecte de utilitate publică în vecinătatea terenului.

## **Articolul 7 Executarea Lucrărilor de Demolare**

7.1. In termen de 5 zile de la semnarea Protocolului de Predare a Terenului, după punerea la dispoziție de către Autoritatea Publică a Autorizației de Demolare, Societatea va demara operațiunile necesare pentru amenajarea Șantierului in vederea executării Lucrărilor de Demolare a Construcțiilor Existente, Autoritatea Publică exprimându-si încă de pe acum acordul si permisiunea in ceea ce privește executarea acestor lucrări de către Societate.

7.2. Societatea va avea dreptul, in orice moment, sa oprească total sau parțial Lucrările de Demolare sau sa limiteze Lucrările de Demolare, suplimentar fata de apariția unor cazuri obiective/legale de încetare, in oricare din situațiile următoare:

7.2.1. terțe părți invoca și dovedesc prin înscrisuri/ hotărâri judecătorești definitive și executorii drepturi legitime sau privilegii proprii asupra Construcțiilor Existente sau asupra unor părți din acestea sau asupra unor instalații/dotări conexe;

7.2.2. terțe părți invocă și dovedesc prin înscrisuri/ hotărâri judecătorești definitive și executorii drepturi sau privilegii proprii asupra oricăror alte construcții/amenajări (sau asupra unor părți din acestea sau asupra unor instalații/dotări conexe) de pe Amplasament distinct de Construcțiile Existente;

7.2.3. terțe părți invocă drepturi sau privilegii proprii asupra Amplasamentului, dovedite prin hotărâri judecătorești definitive și executorii;

7.2.4. Societatea sau contractorii ei specializați sunt împiedicați de drept de terțe părți in executarea Lucrărilor de Demolare;

7.2.5. Autoritatea Publică nu a finalizat procesul de mutare a comercianților din Piața Obor si a Pieței Obor in Locația Provizorie;

7.2.6. comercianții din Piața Obor/Locația Provizorie împiedică desfășurarea Lucrărilor de Demolare;

7.3. În cazurile prevăzute mai sus, Societatea va avea in orice moment dreptul sa oprească,să limiteze sau să suspende Lucrările de Demolare, dar numai după consultări prealabile cu Autoritatea Publică, suspendarea acestor lucrări, prelungind în mod corespunzător termenul de realizare a Proiectului prevăzut la Art. 5 pct. 5.5 din prezentul Contract.

7.4. In termen de 90 (nouăzeci) de Zile Lucrătoare de la data la care Autoritatea Publică a primit Notificarea de Evacuare, Autoritatea Publică va proceda după cum urmează:

7.4.2. va evacua toți comercianții din Locația Provizorie;

7.4.3. va dezafecta si evacua pe cheltuiala proprie toate construcțiile/amenajările/facilitatile existente in Locația Provizorie;

- 7.4.4. va emite o decizie, conform reglementarilor interne si legislației aplicabile prin care va hotărî închiderea definitivă a Pieței Obor din Locația provizorie si încetarea tuturor activităților comerciale de pe Amplasament;
- 7.5. Părțile sunt de acord ca Autoritatea Publică nu este îndreptățită si nu va putea solicita Investitorului/Societății orice compensații, despăgubiri sau sume de bani in legătura cu demolarea Construcțiilor Existente, a Locației Provizorii sau in legătura cu orice alte construcții/amenajări/instalații sau facilități demolate de Societate sau de Autoritate.
- 7.6. In măsura posibilului, Investitorul/Societatea se obligă să depună toate diligentele pentru recuperarea materialelor susceptibile de a fi recuperate ca urmare a demolării Construcțiilor Existente, denumite în cele ce urmează Materiale Recuperate, pe care le va pune la dispoziția Autorității Publice la o locație special delimitată pe Amplasament, fără a afecta lucrările de construcție.
- 7.7. Autoritatea Publică este de acord ca Investitorul sau Societatea nu sunt responsabile pentru a asigura paza si securitatea Materialelor Recuperate, acestea aflându-se în totalitate în responsabilitatea Autorității Publice.
- 7.8. Autoritatea Publică se obligă să depună toate diligențele pentru a asigura evacuarea cât mai rapidă a Materialelor Recuperate de pe Amplasament, pentru a minimiza orice întreruperi sau disfuncții în executarea Lucrărilor de Demolare. Autoritatea Publică este singura responsabilă față de orice pretenții ale terților potențial prejudiciați sau afectați urmare demolării de către Societate a unor construcții/amenajări/facilități de pe Amplasament și care aparțin acestora și convine și se obligă să apere Societatea față de orice fel de astfel de pretenții, cereri sau reclamații și să o despăgubească pentru eventualele pagube, prejudicii sau sume plătite terților în legătură cu aceasta, numai pe baza unor documente justificative legal emise, în baza unor hotărâri judecătorești definitive și executorii .

## **Articolul 8      Funcționarea Pieței Obor în locația provizorie**

- 8.1 Fără a prejudicia, afecta sau limita drepturile Investitorului în ceea ce privește Terenul , este convenit și agreat de către Părți ca până la data Notificării de Evacuare și sub rezerva respectării tuturor condițiilor aici prevazute, Autoritatea Publică va muta, amenaja, organiza și administra activitatea de comercializare din Piața Obor în Locația Provizorie.
- 8.2 Investitorul își exprimă acordul de a transmite exclusiv Autorității Publice dreptul netransmisibil și necesionabil de a organiza și administra Piața Obor in Locația Provizorie, drept care este valabil și exercitabil începând cu Data Semnării și până la transmiterea Notificării de Evacuare, data de la care încetează de drept, fără nici o alta formalitate.
- 8.3 Părțile convin si se obliga sa respecte următoarele condiții in ceea ce privește mutarea, funcționarea si administrarea Pieței Obor in Locația Provizorie:
- 8.3.1. Autoritatea Publică va asigura emiterea tuturor deciziilor si hotărârilor administrative sau de alta natura care sa valideze mutarea temporara a Pieței Obor in Locația Provizorie si se va asigura ca toți comercianții din Piața Obor vor fi notificați in scris in aceasta privință;

- 8.3.2. Autoritatea Publica va asigura emiterea tuturor deciziilor si hotărârilor administrative sau de alta natura care sa valideze si sa consfințească încetarea activităților comerciale de pe actualul amplasament al Pieței Obor, sau activitatile specifice desfasurate in Locația Provizorie, dupa transmiterea Notificarii de Evacuare, cu respectarea art.7.4;
- 8.3.3. Autoritatea Publica este singura raspunzatoare pentru respectarea tuturor normelor legale in ceea ce priveste organizarea, amplasarea, functionarea si administrarea pietelor publice, privind Locația Provizorie a Pieței Obor;
- 8.3.4. Autoritatea Publica are dreptul de a incasa toate sumele aferente administrarii Pietei Obor (IN Locația provizorie) Investitorul si/sau Societatea neavand nici o pretentie in aceasta privinta.
- 8.4. Partile convin si sunt de acord ca Autoritatea Publica este singura responsabila in ceea ce priveste mutarea, organizarea, functionarea, administrarea si evacuarea Pietei Obor in si din Locatia Provizorie, Autoritatea obligandu-se sa apere si sa despagubeasca Investitorul/Societatea fata de orice prejudicii, daune sau sume platite de catre acestia constatate prin hotărâre judecătorească, din urma oricaror autoritati sau terti urmare neindeplinirii, indeplinirii defectuoase sau cu intarziere a oricaror obligatii legale sau contractuale care incumba Autoritatii Publice in calitate de administrator al Pietei Obor, pe perioada functionarii acesteia in Locatia Provizorie.

## **CAPITOLUL V GARANȚII CONSTITUITE DE PĂRȚI**

### **Articolul 9 Garanția de bună execuție**

**9.1.** Investitorul/SOCIETATEA va constitui o garantie de buna executie in suma de 250.000 euro pentru a garanta proiectarea și executarea Complexului Obor, conform prevederilor contractuale. Garantia de buna executie se va constitui prin:

- scrisoare de garanție bancară de bună execuție, sau
- deschiderea de către Investitor a unui cont la dispoziția Autorității Publice, la o bancă agreată de ambele părți; contul astfel deschis este purtător de dobândă în favoarea Investitorului, fiind deschis pentru Autoritatea Publică și închis pentru Investitor.

Banca va transmite o adresă către Autoritatea publică prin care confirmă deschiderea contului și își exprimă acordul pentru a plăti în favoarea Autorității publice, până la concurența sumei constituită cu titlu de garanție, orice sumă cerută de acesta la prima sa cerere însoțită de o declarație cu privire la neîndeplinirea obligațiilor contractuale pentru faza de proiectare și execuție. Plata se va face în termenul menționat în cerere fără o altă formalitate suplimentară din partea Autorității publice sau a Investitorului.

**9.2.** În termen de 10 zile de la Data Semnării, Investitorul/Societatea se obligă să constituie garanția de bună execuție în quantum de 100.000 euro, iar la data emiterii Autorizației de Construire să constituie și diferența de 150.000 euro .

**9.3.** Executarea garanției de bună execuție pentru perioada de proiectare și execuție se face în următoarele condiții:

- a) In cazul in care in termen de 90 de zile de la data obtinerii Autorizatiei de Construire, SOCIETATEA nu incepe executarea Lucrarilor de Construire;
- b) Investitorul depășește cu peste 12 luni, din culpa sa, termenul de realizare a Complexului Obor, prevăzut în graficul de timp asumat prin Oferta sa finală.

**9.4.** Garanția de bună execuție se eliberează în termen de 5 zile de la semnarea procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

**9.5.** În cazul în care Autoritatea Publică a executat Garanția de bună execuție, Investitorul este obligat să transfere Bancii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea notificării prevăzută mai sus, o sumă suficientă pentru a întregi cuantumul Garanției de bună execuție prevăzută la pct. 9.1.

## **Articolul 10 Garanția Financiară**

10.1 În scopul garantării plății Redevenței și a respectării obligațiilor privind funcționarea Complexului Obor, investitorul va constitui în favoarea Autorității Publice o garanție financiară (“**Garanția Financiară**”) echivalentă cu Valoarea Minimă Garantată a Redevenței datorată pentru un număr de 3 (trei) luni.

10.2 Garanția Financiară se va constitui sub forma unei scrisori de garanție bancară obținută de către Investitor de la o bancă agreată de acesta din urmă (“**Banca**”), în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare, de la data la care se naște obligația de plată a redevenței conform pct. 25.2.1., sau sub forma unui depozit bancar la dispoziția Autorității Publice. La data la care se constituie scrisoarea de garanție bancară, Banca va transmite o adresă către Autoritatea Publică prin care confirmă deschiderea contului și își exprimă acordul pentru a plăti în favoarea Autorității Publice, până la concurența sumei constituită cu titlu de garanție, orice sumă cerută de acesta la prima sa cerere însoțită de o declarație cu privire la neîndeplinirea obligațiilor contractuale pentru faza de exploatare. Plata se va face în termenul menționat în cerere fără o altă formalitate suplimentară din partea Autorității Publice sau a Societății.

10.3 În cazul în care Societatea nu achită Redevența pentru o perioadă mai mare de 3 (trei) luni consecutive sau când constată încălcarea obligațiilor prevăzute la Cap XII- Operare/ Exploatare, Autoritatea Publică va avea dreptul să execute Garanția Financiară printr-o simplă notificare scrisă Bancii solicitând transferul sumei astfel datorate, informând totodată în scris Investitorul despre această cerere.

10.4 În cazul în care Autoritatea Publică a executat Garanția Financiară, Investitorul este obligat să transfere Bancii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea notificării prevăzută mai sus, o sumă suficientă pentru a întregi cuantumul Garanției Financiare prevăzută la pct. 10.1.

## **Articolul 11 Dreptul de uzufruct**

În scopul garantării de către Autoritatea Publică a dreptului exclusiv de exploatare a Complexului Obor de către Investitor, Autoritatea Publică convine și se obligă să constituie și să transmită Societății un drept de uzufruct asupra Complexului Obor, pe perioada maximă prevăzută de lege.

11.1 Dreptul de uzufruct va fi constituit de Autoritatea Publică prin semnarea Contractului de Uzufruct în fața notarului public de către persoana expres împuternicită pentru semnarea contractului, la data la care SOCIETATEA a constituit Garanția prevăzută la Articolul 9. SOCIETATEA se obligă să suporte toate cheltuielile necesare pentru încheierea contractului de uzufruct, inclusiv plata taxelor notariale sau altor taxe sau onorarii prevăzute de lege.

11.2 După recepția Complexului Obor, simultan cu intabularea dreptului de proprietate al Autorității Publice asupra Complexului Obor, Autoritatea va proceda la notarea definitivă în Cartea Funciara a Contractului de Uzufruct, în conformitate cu legislația aplicabilă și va reinnoi și menține valabila

această notare, fără ca acest lucru să afecteze în vreun fel conținutul Redevenției stabilite conform prezentului Contract.

- 11.3 Ipoteca – la finalizarea construcțiilor și întocmirea procesului verbal de recepție, Autoritatea Publică se obligă să constituie o ipotecă în favoarea Investitorului pentru garantarea riscului legislativ, respectiv :
- înstrăinarea sau transferul în orice mod de către Autoritatea Publică sau de către Autoritatea Competentă către o terță parte a Complexului Obor și/sau a Terenului, înainte de încetarea Contractului și numai dacă prin aceasta se retrag sau se interzice în mod expres exercitarea de către Investitor a Drepturilor PPP transmise Investitorului;
  - orice act/decizie/hotărâre cu caracter administrativ sau normativ sau orice lege, reglementare sau normă legală care interzic expres Investitorului/Societății să exercite dreptul de folosință gratuită asupra Terenului sau dreptul de folosință asupra Complexului Obor, sau dreptul de exploatare/ operare, prin care se anulează aceste drepturi sau prin care se prescrie ca ilegală exercitarea acestora. Evenimentul Legislativ se probează prin acte autentice emise de autoritățile publice competente sau prin acte emise de Guvern sau Parlament.

Ipoteca este executabilă numai după parcurgerea procedurii prevăzute la art. 35.3 Incetarea contractului pentru risc legislativ.

## **CAPITOLUL VI STATUTUL TERENULUI ȘI COMPLEXUL OBOR**

### **Articolul 12. Dreptul de proprietate și dreptul de folosință asupra Terenului**

- 12.1. Terenul este proprietatea publică a Municipiului București, aflat în administrarea Autorității Publice, prin Administrația Piețelor Sector 2, serviciu public de interes local, aflat sub autoritatea Consiliului Local Sector 2.
- 12.2. La Data Semnării, Autoritatea Publică se obligă și garantează transmiterea terenului către Investitor/Societate în temeiul prezentului Contract și al Legislației PPP, pe întreaga Durată a Contractului.
- 12.3. Autoritatea Publică să obligă să sprijine Investitorul pentru notarea în Cartea Funciara a Terenului a Drepturilor PPP acordate Societății în ceea ce privește Terenul și să reinnoiască și să mențină valabila această notare, pe întreaga Durată a Contractului.
- 12.4. În cazul în care Autoritatea Publică va dobândi dreptul de proprietate asupra Terenului, se obligă să nu vândă, înstrăineze sau transfere în orice mod Terenul până la expirarea Duratei Contractului, fără exercitarea dreptului de preemțiune al Investitorului/ Societății

### **Articolul 13. Statutul Complexului Obor**

#### **13.1 Drepturi de Proprietate**

Partile prezentului Contract convin că Autoritatea Publică va deține dreptul de proprietate asupra Complexului Obor care va avea statutul de bun proprietate privată a Autorității Publice.

#### **13.2 Drepturile PPP asupra Complexului Obor**

- 13.2.1 În maxim 30 de zile de la întocmirea Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor, Autoritatea Publică va transmite în temeiul prezentului Contract și al Legislației PPP Investitorului/Societății, pe Durata Contractului, dreptul de folosință asupra Complexului Obor, în conformitate cu termenii și condițiile agreeate aici.

13.2.2 Autoritatea Publica se obliga in mod irevocabil să sprijine Investitorul în vederea notării in Cartea Funciara a Complexului Obor, concomitent cu intabularea dreptului sau de proprietate asupra Complexului Obor, a dreptului de folosință asupra Complexului Obor dar și a dreptului exclusiv de exploatare/ operare al Investitorului si al Societatii si dreptul de uzufruct si sa reinnoiasca si sa mentina valabila aceasta notare, pe intreaga Durata a Contractului.

In cazul in care Autoritatea Publica va putea realiza intabularea (provizorie) a Complexului Obor in functie de stadiul de executie a Lucrarilor de Constructie, va sprijini concomitent și Investitorul pentru notarea in Cartea Funciara a Complexului a drepturile prevazute mai sus.

### **13.3 Transferul Complexului Obor**

La expirarea duratei Contractului, Societatea va preda Complexul Obor catre Autoritatea Publica, liber de orice Sarcina si in starea in care se va afla la Data Transferului, cu observarea tuturor prevederilor agreeate aici in ceea ce priveste exploatarea, operarea si intretinerea Complexului Obor.

### **13.4 Interdictia de instrainare a Complexului Obor**

13.4.1 Autoritatea Publica se obliga sa nu vanda, instraineze sau transfere in orice mod Complexul Obor pana la expirarea Duratei Contractului;

13.4.2. Autoritatea Publica se obliga sa depuna toate diligentele necesare pentru a sprijini Investitorul la notarea provizorie in Cartea Funciara a Complexului Obor a interdictiei de instrainare la momentul intabularii provizorii, conform legii, a dreptului de proprietate asupra Complexului Obor si se obliga sa noteze definitiv aceasta interdictie in momentul intabularii definitive a Complexului Obor.

13.4.3 Înstrăinarea în orice mod a Complexului Obor, se va putea face cu acordul Părților, în condițiile ce vor fi stabilite prin lege și agreeate de Părți, fără a prejudicia interesul acestora.

## **Articolul 14 Drept de proprietate intelectuala**

14.1 Partile se vor despagubi reciproc in temeiul unor hotarari judecatoresti definitive si irevocabile impotriva oricaror:

(i) reclamatii si actiuni in justitie ce rezulta din incalcarea unor drepturi de proprietate intelectuala (brevete, nume, marci inregistrate);

(ii) daune interese, costuri, taxe si cheltuieli de orice natura, aferente incalcarii unor drepturi de proprietate intelectuala;

14.2. Toate informatiile, studiile, documentele, sintezele, programele de calculator, graficele, prezentarile, hartile, planurile si altele asemenea puse la dispozitie de o Parte celeilalte Parti sunt si raman proprietatea exclusiva a Partii care a pus la dispozitie documentele respective.

## **CAPITOLUL VII PRINCIPII CONTRACTUALE, DECLARAȚII ȘI ACORDURI**

### **Articolul 15 Principii generale**

15.1. Partile sunt de acord ca prezentul Contract si relatiile contractuale subsecvente vor fi guvernate de urmatoarele principii:

- (i) independenta juridica a fiecarei parti, dacă din cuprinsul Contractului nu rezultă contrariul;
- (ii) dezvoltarea si implementarea Proiectului si implicit a Complexului Obor se vor realiza avandu-se in vedere, pe intreaga Durata a Contractului, criteriile comerciale general acceptate si principii concurentiale;
- (iii) fiecare Parte isi asuma cu buna credinta obligatiile prevazute de prezentul Contract si isi va exercita cu buna-credinta drepturile aici prevazute;

15.2. În relatiile cu tertii raspunderea pentru obligatiile asumate revin Partii care este tinuta de acea obligatie, conform prevederilor Contractului;

## **Articolul 16    Declaratii, Acorduri, Împuterniciri**

**16.1**    Fiecare Parte declara si garanteaza celeilalte Parti, faptul ca:

- (i)    a luat toate masurile necesare, in conformitate cu reglementarile si statutele relevante, pentru aprobarea semnarii prezentului Contract sau a oricarui alt act si/sau document care va fi incheiat in legatura cu prezentul si ca detine capacitatea si autoritatea de a incheia sau de a efectua activitatile asumate prin prezentul si in conformitate cu orice act si/sau document ce va fi incheiat in legatura cu prezentul;
- (ii)    persoana care semneaza prezentul Contract si orice alt contract si/sau document in legatura cu prezentul este autorizata legal in acest sens;
- (iii)    semnarea si incheierea prezentului Contract si indeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul nu incalca si nu duc la incalcarea nici unui act normativ in vigoare si a nici unui contract incheiat de respectiva Parte sau care da nastere unor obligatii;

### **16.2    Imputerniciri acordate Investitorului/Societatii**

Autoritatea Publica imputerniceste si mandateaza prin prezentul Contract, Investitorul si/sau Societatea, ca in numele si pe seama Autoritatii dar pe costul Investitorului/Societatii:

- 16.2.1    sa efectueze toate demersurile necesare in vedere obtinerii oricaror autorizatii, acorduri, aprobari, avize necesare pentru implementarea Proiectului, edificarea si exploatarea Complexului Obor;
- 16.2.2    sa efectueze toate demersurile necesare pentru inregistrarea in Cartea Funciara a Complexului Obor, a Drepturilor PPP ale Investitorului si a Dreptului de Uzufuct;
- 16.2.3    sa efectueze toate demersurile necesare pentru inregistrarea in Cartea Funciara a Complexului Obor a Sarcinilor si/sau a garantiilor constituite de Investitor/Societate conform prevederilor contractuale;
- 16.2.4    totodata Autoritatea Publica se obliga sa emita si/sau sa semneze intr-o perioada



rezonabila de timp, orice document necesar Investitorului/Societatii in scopul indeplinirii mandatelor mai sus prevazute;

16.2.5 In cazul in care Autoritatea Publica retrage oricare dintre imputernicirile acordate prin prezentul Contract Investitorului/Societatii, sau nu executa orice document necesar acestora pentru indeplinirea mandatelor sau efectuarea procedurilor respective, aceasta va suporta toate consecintele care deriva dintr-o atare situatie, conform termenilor si conditiilor Contractului.

## **CAPITOLUL VIII PROIECTAREA COMPLEXULUI OBOR**

**Articolul 17** Partile sunt de acord ca Documentatia aferentă etapei de proiectare a Complexului Obor va fi realizata de Investitor/Societate, cu asumarea deplină a răspunderii pentru conformitatea acesteia cu legislația aplicabilă, pornind de la prevederile Studiului de Fezabilitate, a Ofertei, luand in considerare Cerintele Investitorului, respectiv totalitatea criteriilor si cerintelor de ordin arhitectural, urbanistic, comercial sau operational avute in vedere de Investitor in ceea ce priveste proiectarea, edificarea si operarea Complexului Obor, corelate cu reglementarile tehnice și urbanistice in vigoare.

17.1 În termen de 90 de zile, Investitorul/Societatea va realiza, prin proprii angajati sau contractori specializati, Documentatia Proiectului in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire.

17.2 Investitorul/Societatea va prezenta Autoritatii Publice spre consultare si avizare, schitele Complexului Obor (in prima versiune), iar în termen de 5(cinci) zile lucrătoare de la prezentare schitelor, Autoritatea Publica va transmite in scris Societatii (i) acordul sau in ceea ce priveste schitele sau (ii) comentariile si observatiile Autoritatii cu privire la schitele transmise. In situatia in care Societatea nu primeste răspuns in termenul de mai sus, proiectul se considera aprobat.

17.3 In cazul in care Autoritatea Publica transmite Societatii comentarii si observatii cu privire la schite, in termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la primirea acestora, Partile se vor intalni la sediul Autoritatii Publice in vederea clarificarii eventualelor modificari ale schitelor, solicitate de Autoritate si pentru a stabili versiunea finala a schitelor. Partile convin si se oblige sa actioneze cu buna-credinta in ceea ce priveste versiunea finala a Documentatiei de Proiectare si sa soluționeze amiabil și cu celeritate orice dispute aparute in legatura cu acestea.

17.4 In cazul in care Partile nu ajung la un consens in ceea ce priveste continutul Documentației tehnice aferente Complexului Obor, urmatoarele criterii si principii vor fi determinante in rezolvarea unei atare neintelegeri:

17.4.1 modificarile operate de Societate si care nu modifică semnificativ tema de proiectare conform Studiului de Fezabilitate, vor fi acceptate de Autoritatea Publica;

17.4.2 proiectarea Complexului Obor va tine cont in mod primordial de rentabilitatea comerciala a Complexului vis-à-vis de functionalitatile propuse pentru spatiile Complexului, costurile previzionate de construire si eficienta acestora, asigurarea unei modularitati a ansamblului comercial astfel incat sa faca posibila, cu costuri minime, adaptari/modificari/transformari ulterioare ale spatiilor comerciale sau functionale, in linie cu evolutia tendintelor comerciale pe aceasta piata;

- 17.4.3 Autoritatea Publica nu va putea refuza efectuarea unor modificari de catre Societate in cazul in care acestea sunt solicitate ca urmare a conditiilor de proiectare/construire existente de facto pe Amplasament si care nu au fost mentionate in Studiul de Fezabilitate;
- 17.5 Raspunderea pentru conformitatea Documentatiei de Proiectare cu legislatia aplicabila in ceea ce priveste proiectarea constructiilor si calitatea acestora revine Investitorului/Societatii, fiind convenit si agreat ca Investitorul/Societatea are obligatia sa realizeze Documentatia de proiectare pentru a asigura fezabilitatea tehnica si financiara a Complexului Obor, capacitate operationala si siguranta .

## **CAPITOLUL IX CONSTRUIREA COMPLEXULUI OBOR**

### **Articolul 18 Construirea Complexului Obor**

- 18.1. Societatea se obliga sa execute si sa finalizeze constructia Complexului Obor in termenul prevăzut în Graficul de timp ce constituie Anexa nr. 2 la prezentul Contract, respectiv în 14 luni de la Data Efectiva.
- 18.2. „**Data Efectiva**” inseamna data la care sunt indeplinite Condițiile preliminare de realizare a Proiectului, conform Articolului 5 din prezentul Contract.
- 18.3. **Autorizația de Construire** pentru realizarea Complexului Comercial se va elibera Investitorului în numele și pentru Autoritatea Publică, Investitorului revenindu-i obligația întocmirii și depunerii documentațiilor tehnice și urbanistice necesare emiterii acesteia.

### **18.3 Standarde**

Investitorul garanteaza ca la data receptiei lucrarea executata va avea calitatile declarate de catre acesta in contract, va corespunde reglementarilor tehnice in vigoare si nu va fi afectata de vicii care ar diminua sau ar anula valoarea ori posibilitatea de utilizare, conform conditiilor normale de folosire sau celor specificate in contract.

La lucrarile la care se fac incercari calitatea probei se considera realizata daca rezultatele se inscriu in tolerantele admise prin reglementarile tehnice in vigoare.

### **18.4. Raspunderea pentru constructie**

Investitorul va realiza intreaga constructie si exploatare a Proiectului pe propria cheltuiala, pe propria raspundere si pe propriul risc. Aceasta lucrare va fi facuta in concordanta cu tema de proiectare, astfel cum s-a stabilit la Cap. VIII Proiectare Complexului Obor si cu calendarul lucrarilor stabilite in graficul de timp anexat ofertei.

### **18.5 Inceperea Lucrarilor de Constructie**

Investitorul va incepe Lucrarile de Constructie nu mai tarziu de 30 (treizeci) de zile de la eliberarea Autorizatiei de construire. In cazul in care Societatea nu demareaza Lucrarile de Construire in termen de 3(trei) luni de la data Autorizatiei de Construire, fara justificare tehnica obiectiva sau legata de aparitia unui Eveniment Advers Autoritatea Publica are dreptul sa execute Garantia de bună execuție, dupa notificarea prealabila a Societatii.

Depasirea cu inca 3 (trei) luni a termenului de incepere a Lucrarilor da deplin drept Autoritatii Publice sa rezilieze prezentul contract, fara nicio despagubire sau orice alta formalitate prealabila si fara interventia instantei de judecata, de la data comunicarii notificarii de reziliere catre Investitor.

Daca intarzierea inceperii Lucrarilor de Constructie nu este determinata de culpa exclusiva si directa a Investitorului/Societatii, aceasta este exonerata de raspundere pentru intarzierea finalizarii Lucrarilor.

#### **18.6. Programul de constructie**

In termen de maxim 30 de zile de la Data Efectiva, Societatea va prezenta Autoritatii Publice un program si un calendar al Lucrarilor de Constructii. Acest program va expune intr-un grad de detaliere rezonabil activitatile, succesiunea lor si durata planificata pentru a realiza fiecare etapa a Proiectului.

#### **18.7. Intarzieri anticipate ale Lucrarilor**

Daca Investitorul/Societatea anticipeaza in mod rezonabil, in orice moment, ca Lucrarile de Constructie nu vor fi finalizate la termen, va aduce acest lucru de indata la cunostinta Autoritatii Publice, printr-o notificare in scris care va descrie urmatoarele aspecte cu un grad de detaliere rezonabil:

- etapa nerealizata sau care se prevede ca nu va fi realizata;
- cauzele intarzierii sau ale intarzierii prevazute, inclusiv o descriere a oricarei pretinse forte majore;
- intarzierea estimata (in zile) in realizarea etapei Proiectului si orice alt impact advers previzibil in mod rezonabil asupra Lucrarilor de Constructie.

#### **18.8. Calitatea Lucrarilor de Constructie**

Investitorul/Societatea are urmatoarele obligatii legate de calitatea lucrarilor de construire:

- (i) sa execute lucrarile in conformitate cu practicile tehnice si de operare prudente, intr-un mod corespunzator si profesional, folosind materiale si echipamente de buna calitate si bine intretinute, in conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- (ii) sa desfasoare activitatea de construire intr-un cadru operational sigur, luand toate masurile necesare pentru a asigura un control corespunzator al poluarii si alte masuri de protectie a mediului in conformitate cu legile si reglementarile in vigoare;
- (iii) sa execute lucrarile intr-un mod care sa minimizeze intreruperile si alte inconveniente pentru public, rezidenti;
- (iv) sa intocmeasca cartea tehnica a constructiei.

#### **18.8. Principalele obligatii ale Autoritatii Publice in timpul etapei de constructie**

Autoritatea Publica are urmatoarele obligatii:

- (i) sa sprijine Investitorul/Societatea la obtinerea avizelor si aprobarilor necesare in legatura cu constructia Complexului Obor;
- (ii) sa desemneze un reprezentant care sa coordoneze activitatea de monitorizare a Lucrarilor pana la finalizare.

### **18.9 Receptia**

Receptia lucrarilor se va face in conformitate cu prevederile legale si a Regulamentelor de receptie a lucrarilor de constructii si instalatii aferente acestora.

### **18.10 Intarzieri in constructie si prelungirea duratei**

Investitorul/SOCIETATEA are dreptul la o prelungire a duratei dupa data finalizarii planificata, ca rezultat al intarzierii constructiei ca urmare a unuia dintre urmatoarele evenimente:

- (i) incalcarea prezentului contract de catre Autoritatea Publica;
- (ii) o modificare a proiectului tehnic, avizata de Autoritatea Publica, daca este in interesul Proiectului;
- (iii) producerea unui caz de forta majora, asa cum se arata in prezentul contract;
- (iv) acordul partilor, în cazuri justificate.
- (v) Aparitia unui Eveniment Advers;
- (vi) Apariția unui Eveniment Legislativ;

### **18.11 Stabilirea cererilor de prelungire a duratei**

In termen de 30 (treizeci) de zile de la primirea notificarii din partea Investitorului, Autoritatea Publica trebuie sa stabileasca o asemenea prelungire a duratei dupa data finalizarii planificata, care poate fi justificata in imprejurarile respective, si sa notifice Investitorului stabilirea ei. O astfel de notificare va indica prelungirea duratei care este acordata si, daca nu se acorda o prelungire, va indica o asemenea hotarare.

## **CAPITOLUL X OBLIGAȚII GENERALE ALE PĂRȚILOR**

### **Articolul 19 Obligatiile generale ale Autoritatii Publice**

19.1. Suplimentar fata de obligatiile asumate in cuprinsul prezentului Contract, Autoritatea Publica convine si se obliga:

- 19.1.1 sa sprijine Investitorul in vederea realizarii Proiectului, prin îndeplinirea cu bună credință a obligațiilor asumate;
- 19.1.2 sa depuna toate diligentele și în limita legală a competențelor sale, în vederea obtinerii de catre Investitor in termenele legale a tuturor autorizatiilor, avizelor, aprobarilor si

permiselor necesare inceperii, desfasurarii si finalizarii Lucrarilor de Constructie, precum si cele necesare exploatarei Complexului Obor;

- 19.1.3 sa depuna toate diligentele in vederea limitarii prejudiciilor cauzate Investitorului ca urmare a aparitiei unui Eveniment Advers sau a unui Eveniment Legislativ;
- 19.1.4 sa depuna toate diligentele necesare in vederea emiterii sau adoptarii in cel mai scurt timp posibil a deciziilor/hotararilor/actelor care sunt de competenta Autoritatii si care privesc executarea prezentului Contract;
- 19.1.5 sa despagubeasca si sa exonereze de raspundere Investitorul (i) in privinta oricaror pretentii, revendicari, cereri sau actiuni ale tertilor in legatura cu Terenul, (ii) in legatura cu orice pretentii, revendicari, cereri sau actiuni ale tertilor care invoca orice drepturi referitoare la Teren, numai daca acestea sunt stabilite prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă;
- 19.1.6 sa exonereze de raspundere Investitorul in cazul in care autorizatiile, acordurile sau aprobarile necesare emise de alte autoritati publice competente nu au fost obtinute fara culpa sau neglijenta acestuia la termenele prevazute in Contract;
- 19.1.7 sa informeze in scris Investitorul, in cel mai scurt timp, in legatura cu situatiile de natura a prejudicia, a intarzia sau afecta in vreun fel executarea Contractului in termenii agreeati la momentul incheierii acestuia;
- 19.1.8 sa sprijine Investitorul/Societatea in apararea si/sau exercitarea Drepturilor PPP transmise in temeiul prezentului Contract, fata de orice tulburare de drept sau in fapt, precum si in legatura cu orice actiuni, decizii, reclamatii ale oricarei autoritati publice in legatura cu semnarea si/sau executarea Contractului.
- 19.1.9 să emită Imputernicirile și actele necesare către Investitor, pentru notarea de către acesta in Cartea Funciara a Terenului a Drepturilor PPP conferite Investitorului/Societatii

## **Articolul 20 Obligițiile generale ale Investitorului/Societatii**

- 20.1 Suplimentar fata de obligatiile asumate in cuprinsul prezentului Contract, Investitorul/Societatea convine si se obliga:
  - 20.1.1 sa asigure finantarea edificarii Complexului Obor conform termenilor Ofertei și prezentului Contract;
  - 20.1.2 sa execute Lucrarile de Constructie cu respectarea dispozitiilor legale aplicabile;
  - 20.1.3 sa depuna toate diligentele pentru obtinerea autorizatiilor, avizelor, aprobarilor si permiselor necesare inceperii, desfasurarii si finalizarii Lucrarilor de Constructie , precum si cele necesare exploatarei Complexului Obor;
  - 20.1.4 sa informeze in scris Autoritatea Publica in legatura cu situatiile de natura a prejudicia, a intarzia sau afecta in vreun fel executarea Contractului in termenii agreeati la momentul incheierii acestuia;

- 20.1.5 sa realizeze lucrarile de intretinere si reparatii curente, precum si lucrarile de reparatii specificate in Cartea tehnica a Complexului Obor si in reglementarile tehnice in vigoare;
- 20.1.6 Sa preia angajatii Administratiei Pietei Sector 2, conform Declarației anexate Ofertei finale .

## **CAPITOLUL XI FINANȚARE**

**Articolul 21** Investitorul se obliga sa depuna toate diligentele pentru a asigura finantarea Proiectului in conformitate cu prevederile si in limita Ofertei, atat din surse proprii cat și din fonduri atrase de la terte parti.

21.1. Este convenit si agreeat de catre Parti ca Investitorul este obligat sa asigure finantarea Proiectului în limita Valorii Estimate a Investiției , conform prevederilor Ofertei, iar diferențele constatate la finalizarea lucrărilor de construire, în sensul depășirii Valorii Estimate a Investiției vor fi asigurate de Investitor/Societate.

21.2. În situația realizării investiției sub Valoarea Estimată, Investitorul/Societatea are obligația de a reanaliza cota de participare de 12% a Autorității Publice la Proiect.

21.3 In scopul asigurarii finantarii, Partile convin si sunt de acord ca Investitorul si/sau Societatea:

21.3.1. vor aduce drept garantie aferenta imprumuturilor contractate cu institutii bancare sau terte persoane (colectiv denumite "Finantatorii"), printre altele, Drepturile PPP asupra Complexului Obor, Dreptul de Uzufuct, veniturile obtinute din exploatarea Complexului Obor ("Veniturile"), Politele si Drepturile din Asigurari in conformitate cu prevederile legislatiei relevante;

21.3.2. fara a afecta dreptul Autoritatii Publice in ceea ce priveste incasarea Redeventei, vor avea dreptul sa cedeze sau sa transfere Drepturile PPP asupra Complexului Obor, Dreptul de Uzufuct, Drepturile din Asigurari, veniturile obtinute din exploatarea Complexului Obor, Finantatorilor care au acordat credite sau vor acorda credite in vederea realizarii Complexului Obor, cu respectarea dispozițiilor Art 31 privind Cesiunea Contractului.

21.3.3. vor avea dreptul sa noteze in Cartea Funciara a Terenului si/sau a Complexului Obor garantiile constituite in favoarea Finantatorilor asupra Drepturilor PPP, Dreptului de Uzufuct si Veniturilor conform Documentelor de Garantare;

21.3.4. Autoritatea Publica se obliga ca la solicitarea scrisa a Investitorului sau a Societatii, sa emite acte prin care sa confirme Finantatorilor incheierea prezentului Contract, transmiterea Drepturilor PPP sau a Dreptului de Uzufuct.

21.3.5. Dacă finanțarea se asigură din surse atrase, peste valoarea și cota prevăzute în Planul de Afaceri, la stabilirea valorii estimate a redevenței, nu se vor deduce cheltuielile legate de plata creditului sau al celorlalte costuri determinate de atragerea acestor surse de finanțare.

## **CAPITOLUL XII OPERARE/EXPLOATARE A COMPLEXULUI OBOR**

## **Articolul 22 Dreptul exclusiv de operare/exploatare**

22.1 Partile recunosc si sunt de acord ca Autoritatea Publica sau orice succesor legal al acesteia nu va putea interveni direct sau indirect, mijlocit sau nemijlocit asupra Complexului Obor si/sau asupra Noii Piete Obor ori asupra activitatilor Investitorului/Societatii legate de operarea, intretinerea, administrarea Complexului Obor decat in limitele si conform prevederilor Contractului.

### **22.2 Investitorul si Societatea vor opera si exploata Complexul Obor in conformitate cu propriile planuri de afaceri si pe baza deciziilor comerciale interne, cu respectarea prevederilor legale aplicabile in general structuri publice de vanzare si a termenilor si conditiilor prevazute de Contract.**

22.3 Cu exceptia prevederilor Articolului 23 privind Noua Piata Obor, este inteles si agreat in mod irevocabil de Parti faptul ca Investitorul si/sau Societatea vor decide asupra tuturor aspectelor care au legatura cu modalitatea concreta de operare/exploatare/functionare a Complexul Obor si in legatura cu toate aspectele care vizeaza activitatile comerciale desfasurate in Complexul Comercial.

## **Articolul 23 Noua Piata Obor**

**23.1** Investitorul si Societatea se obliga sa pastreze destinatia de piata publica agroalimentara a Noii Piete Obor pe Durata Contractului, cu exceptia cazului in care prin prezentul Contract se prevede in mod expres contrariul. Nerespectarea destinației prevăzute anterior, dă dreptul Autorității Publice să execute Garanția Financiară și să retragă Autorizația de Funcționare privind Noua Piață Obor.

**23.2.** In exercitarea dreptului de administrare, a dreptului de folosinta si operare/exploatare asupra Noii Piete Obor, inclusiv asupra instalatiilor, echipamentelor fixe, masinilor, utilajelor, precum si asupra oricaror active existente in cadrul acesteia, **Investitorul/Societatea vor avea dreptul:**

- (i) sa intocmeasca impreuna cu Administratia Pietelor Sector 2 Regulamentul de Organizare si Functionare a Noii Piete Obor in care sa prevada modalitatea de functionare a Noii Piete Obor si sa il supuna aprobarii Autoritatii Competente;
- (ii) sa stabileasca de comun acord cu Administratia Pietelor sector 2 quantumul tarifelor pentru serviciile prestate in functie de quantumul tarifelor aprobate de Autoritatile Competente;
- (iii) sa sectorizeze piata pe specific de produse comercializate cu indicarea amplasarii punctelor de vanzare;
- (iv) sa atribuie producatorilor agricoli (sau comerciantilor dupa caz) locuri de vanzare in ordinea solicitarilor si in limita locurilor existente in piata, cu respectarea dreptului de prioritate pentru producătorii și comercianții care au avut autorizații și contracte valabil încheiate la data semnării contractului, urmarind eficientizarea economica a activitatii si respectarea tuturor normelor legale aplicabile in ceea ce priveste organizarea si functionarea pietelor publice agroalimentare;

- (v) sa intreprinda orice activitati necesare pentru buna administrare, gestionare si exploatare a Noii Piete Obor.

### **23.3. Investitorul / Societatea se obliga:**

- (i) sa mentina functiunea principala a Noii Piete Obor privind comercializarea de catre producatori a produselor agroalimentare, cu exceptia cazului in care Părțile decid restrangerea activitatii Noii Piete Obor sau inchiderea acesteia;
- (ii) sa interzica folosirea tarabelor pentru comercializarea altor produse alimentare sau nealimentare decat cele stabilite in cuprinsul Regulamentului de Organizare si Functionare a Noii Piete Obor;
- (iii) sa respecte Regulamentul de Organizare si Functionare a Noii Piete Obor, astfel cum a fost aprobat prin hotararea Autoritatii Competente;
- (iv) sa incheie orice fel de contracte privind folosinta sau inchirierea de tarabe/spatii in Noua Piata Obor, cu respectarea nivelului taxelor si tarifelor aprobate prin lege sau prin actele administrative emise de Autoritatile Competente potrivit legii.

**23.4.** In cazul in care Investitorul sau Societatea constata, pe baza analizelor volumelor de vanzare si a veniturilor incasate aferente Noii Piete Obor ca mentinerea acesteia la dimensiunea stabilită prin studiul de fezabilitate, nu se justifica din punct de vedere economic sau operational, sau in cazul in care constata o scadere a interesului pentru inchiriere de tarabe/spatii in Noua Piata Obor, vor avea dreptul, dupa consultari prealabile cu Autoritatea Publica și cu acordul acesteia, sa restranga spatiul destinat Noii Piete Obor si/ sau sa dea o alta destinatie sau functiune acestuia.

23.5 Autoritatea Publica va sprijini Investitorul/Societatea in vederea obtinerii tuturor autorizatiilor si permiselor necesare, pentru a se da Noii Piețe Obor și terenului aferent o destinatie utila, adiacenta sau complementara functionarii Complexului Comercial, în cazul prevazut la pct. 23.4

## **Articolul 24 Complexul Comercial**

**24.1** In exercitarea dreptului de folosinta si de operare/exploatare / administrare asupra Complexului Comercial, Investitorul/Societatea vor avea dreptul, printre altele:

- (i) de a desfasura orice activitati comerciale in Complexul Comercial, adecvate functionalitatii de centru comercial;
- (ii) de a incheia Contracte de Operare, Contracte de Furnizare precum si orice alte contracte necesare operarii Complexului Comercial;
- (iii) de a inchiria/transmite folosinta catre terte parti a spatiilor comerciale din cadrul Complexului Comercial sau in afara acestuia;
- (iv) de a schimba destinatia spatiilor comerciale existente in cadrul Complexului Comercial sau in afara acestuia, dacă această măsură este justificată din punct de vedere economic și operațional, numai după consultări cu Autoritatea Publică.
- (v) de a face orice modificari, remenajari sau imbunatatiri in Complexul Comercial precum si dreptul de a interveni asupra oricaror elemente din cadrul Complexului Comercial, fara a



modifica substantial structura de rezistență a cladirii, cu respectarea legislatiei privind autorizarea lucrarilor de construcție.

## **24.2 Intretinerea Complexului Obor**

24.2.1. Investitorul/Societatea vor asigura intretinerea Complexului Obor in conformitate cu prevederile legale aplicabile si se vor conforma programelor de reparatii/mentenanta prevazute de aceste reglementari și în cartea tehnică a imobilului.

24.2.2. Investitorul/Societatea se vor asigura ca pe intreaga Durata a Contractului, Complexul Obor va fi mentinut intr-o stare estetica si tehnica adecvata functionalitatilor acestuia.

## **24.3 Monitorizarea exploatarei Complexului Obor**

24.3.1. Partile isi vor desemna fiecare persoanele care sa monitorizeze, in limitele convenite prin Contract, derularea proiectului de parteneriat public si care vor urmari, in principal, respectarea obligatiilor contractuale.

24.3.2. La solicitarea scrisa a Autoritatii Publice, Investitorul va transmite informari cu privire la functionarea Complexului Obor, gradul de confirmare a previzionarilor cuprinse in Planul de Afaceri, starea cladirilor, fara insa a perturba activitatea Investitorului/Societatii prin solicitari repetate in cursul aceluiasi an.

24.3.3. La începutul fiecărui an de exploatare, Investitorul va prezenta Autorității Publice o situație previzionată pentru noul an. Această situație trebuie să cuprindă o structură de venituri si cheltuieli și un bilanț previzionat. Investitorul va face toate demersurile pentru a respecta realizările propuse. De asemenea, părțile convin și se obligă să acționeze cu bună credință în ceea ce privește aprobarea versiunii finale a planului de afaceri și să soluționeze amiabil și cu celeritate orice diferend apărut în legătură cu acesta, cum ar fi:

- identificarea unor contracte de management, consultanță, asistență sau alte prestări de servicii, pentru care cheltuielile excesive nu sunt justificate de necesitatea prestării acestora.

24.3.4. În cazul în care Autoritatea Publică transmite societății comentarii și observații cu privire la situațiile prezentate, părțile se vor întâlni în termen de 7 zile de la primirea acestora în vederea clarificării eventualelor modificări.

24.3.5. În cazul în care Investitorul/Societatea nu vor permite accesul reprezentantilor imputerniciti in mod expres de către Autoritatea Publica pentru a verifica evidentele contabile ale Societatii si modul de calcul al Redeventei, precum și pentru refuzul de a transmite clarificările prevăzute la art. 24.3.3 și 24.3.4., Autoritatea Publică este în drept să execute garanția financiară, după notificarea prealabila cu 30 zile a Investitorului , cu obligația acestuia de a reconstitui garanția financiară conform Art.10.4

24.3.6 Vor urmări respectarea clauzelor contractuale, precum și orice alte sarcini și atribuții le vor fi încredințate de reprezentanții legali ai părților.

## **24.4. Constructii si amenajari viitoare**

24.4.1. Partile prezentului Contract convin asupra dreptului Investitorului/Societatii de a solicita Autoritatii Publice modificarea structurala, extinderea, schimbarea functionalitatilor cladirilor si facilitatilor care formeaza Complexul Obor sau edificarea unor noi cladiri/facilitati pe Amplasament, in functie de evolutia conditiilor economice si a segmentului de piata pe care opereaza Complexul Obor, realizarea dreptului fiind însă condiționat de acordul Autorității Publice.

24.4.2. In cazul in care Investitorul/Societatea constata sau considera ca se impun modificari structurale sau functionale ale Complexului Obor, va prezenta Autoritatii Publice proiecte aferente modificarilor propuse, impreuna cu fundamentarea economica aferenta, respectiv analize si studii de piata, analiza indicatorilor financiari ai Complexului Obor.

24.4.3. Autoritatea Publica nu va refuza in mod nerezonabil modificarile propuse de Investitor/Societate, in cazul in care acestea sunt fundamentate si justificate din punct de vedere comercial si/sau operational.

#### **24.5 Dezvoltarea ulterioara a zonei Obor**

**24.5.1. Autoritatea Publica va informa din timp Investitorul/SOCIETATEA cu privire la orice planuri de amenajare/dezvoltare a zonei comerciale Obor, pe intreaga Durata a Contractului, in cazul in care o astfel de dezvoltare intra in aria de competenta a Autoritatii Publice sau are loc in legatura cu terenuri aflate in administrarea Autoritatii Publice.**

**24.5.2. Autoritatea Publica si Investitorul/Societatea vor initia discutii legate de astfel de planuri de dezvoltare pentru a indentifica oportunitati de imbunatatire a capacitatii de operare a Complexului Obor, imbunatatire a infrastructurii publice de acces la Complex sau extinderi ale acestuia.**

#### **24.6 Asigurarea Complexului Obor**

24.6.1. Investitorul/Societatea se obliga sa incheie polite de asigurare pentru intreg Compexului Obor („Politele de Asigurare”) si sa mentina valabile Politele de Asigurare pe intreaga Durata a Contractului.

24.6.2. Evenimentele asigurate conform Politelor de Asigurare precum si celelalte conditii ale acestora vor fi decise in mod exclusiv de catre Investitor/Societate, Autoritatea Publica convenind in mod irevocabil ca Părțile, vor fi beneficiare ale oricaror sume sau drepturi izvorand din Politele de Asigurare („Drepturile din Asigurari”), corespunzător perioadei de timp la care se naște obligația de plată a acestor drepturi, ținând cont de valoarea amortizată a investiției, debitele curente, profitul nerealizat și orice alte elemente vor fi identificate de părți pentru stabilirea acestor drepturi.

### **Articolul 25 Conditii financiare, redevența, taxe și impozite**

#### **25.1 Aspecte contabile**

25.1.1 Investitorul/Societatea va asigura inregistrarea contabila a tuturor operatiunilor legate de exploatarea, operarea si intretinerea Complexului Obor, in conformitate cu legislatia relevanta si

va permite accesul Autoritatii Publice la inregistrarile sale contabile, intr-un termen rezonabil de la solicitarea scrisa a Autoritatii Publice.

25.1.2 SOCIETATEA va contracta un auditor financiar autorizat în condițiile legii pentru auditarea anuala a Situatiilor Financiare si va pune la dispozitia Autoritatii Publice, in termen de 10 (zece) zile Lucratoare de la cererea scrisa a acesteia, rezultatele auditului.

## **25.2 Redeventa**

25.2.1 Incepad cu data expirarii termenului de 14 luni calculat de la Data Efectiva, Investitorul/Societatea va achita lunar, Autoritatii Publice Valoarea Minima Garanta a Redeventei, în cuantumul prevăzut în Oferta financiară a Investitorului – Indicatori de performanță ce constituie Anexa nr.3 la prezentul Contract. Plata se face in termen de 10 (zece) Zile calendaristice de la inceputul fiecărei luni.

25.2.2. Trimestrial, dupa inregistrarea la organele fiscale competente a Situatiilor Financiare, privind contul de profit și pierderi, dar nu mai tarziu de 10 de zile calendaristice de la data depunerii acestora, Investitorul/Societatea va achita Autoritatii Publice diferenta dintre suma totala a Redeventei minime garantate achitate lunar si Valoarea Estimata, pentru participarea la parteneriat, reprezentând 12 % din profitul net lunar al Investitorului, care nu poate fi mai mică decât valoarea minimă garantată.

25.2.3. Toate platile catre Autoritatea Publica, exprimate in EURO, se vor face in lei si in contul bancar indicat de Autoritate, la cursul comunicat de catre Banca Nationala a Romaniei la data platii.

25.2.4. Baza de calcul a redevenței estimate este profitul net. Profitul net poate fi considerat profitul contabil sau profitul fiscal. În situația în care există o diferență între profitul contabil și profitul fiscal se consideră ca bază de calcul a redevenței estimate, profitul cel mai mare.

25.2.5. În situația în care, în urma verificărilor Autorităților fiscale, se constată modificarea bazei impozabile, trebuie recalculată și valoarea cuvenită Autorității Publice, prin respectarea procentului stabilit din profitul net. În situația respectivă, se vor recalcula și penalități conform art. 25.3. pentru diferența între redevența plătită și redevența recalculată.

## **25.3 Penalitati de intarziere**

25.3.1 In cazul in care in termen de 10 (zece) zile de la data scadentei, Societatea, din culpa, nu isi indeplineste obligatia de plata a Redeventei atunci aceasta va achita celeilate Parti penalitati de intarziere in cuantum de 0,10% din Valoarea Minim Garantata a Redeventei.

25.3.2 Nivelul penalităților de întârziere de 0,10% pe zi se va modifica dacă nivelul majorărilor de întârziere pentru neplata obligațiilor ce constituie venituri ale bugetului general consolidat este mai mare decât nivelul de 0,10 % pe zi. În acest caz, nivelul penalităților de întârziere va fi egal cu cel al majorărilor de întârziere pentru neplata obligațiilor ce constituie venituri ale bugetului general consolidat, prevăzute de legislația fiscală.

25.3.3. În cazul neîndeplinirii obligației de plată a redevenței, Autoritatea Publică va proceda la executarea Garanției Financiare, în condițiile prevăzute la Articolul 10 sau, după caz, potrivit dispozițiilor prevăzute la pct.36.4, Cazuri Generale de reziliere.

## **25.4 Taxe si impozite locale**

25.4.1. In conformitate cu dispozițiile art. 12 alin.(4) din O.G. 16/2002, pentru terenul aferent Proiectului “Dezvoltarea Infrastructurii de afaceri - Piața Obor”, astfel cum a fost identificat in prezentul Contract nu se percep taxe sau impozite.

25.4.2 Impozitul datorat pentru cladiri (constructii) va fi achitat de către Investitor/Societate pe intreaga Durata a Contractului incepand cu Data Receptiei, in cuantumul si in conditiile stabilite de lege.

25.4.3 Autoritatea Publica va acorda Investitorului/Societatii, in orice moment pe Durata Contractului, orice facilitate fiscala de care Investitorul/Societatea pot beneficia conform prevederilor legale. Autoritatea publica va sprijini Investitorul pentru obtinerea facilitatilor fiscale, cum sunt sau cum vor fi acestea reglementate prin lege si numai in limitele competentei sale;

25.4.4 Investitorul va aplica actele normative si administrative (Hotarari ale Consiliului Local Sector 2, Hotarari ale Consiliului General al Municipiului Bucuresti), privind regimul taxelor percepute in legatura cu exploatarea Pietei agoalimentare conform ofertei Investitorului si Studiului de Fezabilitate.

## **CAPITOLUL XIII TRANSFERUL COMPLEXULUI OBOR**

### **Articolul 26 Transferul Complexului Obor**

**26.1. Data Transferului.** Investitorul/Societatea va realiza Transferul Complexului Obor catre Autoritatea Publica la Data Transferului respectiv in ziua urmatoare ultimei zi a Duratei Contractului, cu respectarea termenilor si conditiilor prevazute mai jos.

### **26.2 Conditii generale privind Transferul**

26.2.1 Autoritatea Publica, Investitorul/Societatea convin, in ceea ce priveste starea Complexului Obor la Data Transferului, ca:

- (i) Complexul Obor va fi predat Autoritatii in starea in care se va afla la Data Transferului, avandu-se in vedere vechimea constructiilor si uzura normala dar si obligatiile Investitorului/Societatii in ceea ce priveste intretinerea Complexului Obor pe Perioada de Exploatare;
- (ii) Instalatiile, echipamentele si dotarile Complexului Obor se vor afla in stare normala de functionare;
- (iii) Transferul se va realiza si va fi supravegheat de o comisie de transfer (“Comisia de Transfer”) formata din reprezentantii Partilor si care va fi numita cu cel putin 3 (trei) luni inainte de Data Transferului;
- (iv) La Data Transferului, Comisia de Transfer va proceda la intocmirea unui Proces-Verbal de Transfer care va evidentia starea fizica a Complexului Obor, va realiza inventarul instalatiilor si dotarilor Complexului Obor va confirma starea conforma a acestora in vederea predarii sau va indica remedierile care trebuie efectuate in ceea ce priveste aceste instalatii si

echipamente precum si un termen rezonabil pentru realizarea acestora;

### **26.3 Notificarea Pre Transfer**

26.3.1 Cu cel puțin 6 (sase) ani înainte de Data Transferului, INVESTITORUL VA NOTIFICA AUTORITATEA PUBLICĂ ÎN LEGĂTURĂ CU EXERCITAREA DE CĂTRE ACEASTA A OPȚIUNII PRIVIND modalitatea de realizare a Transferului, conform art. 26.4. Pe baza situației privind contractele aflate în derulare , prezentate de Investitor / Societate, Autoritatea Publică va emite Notificarea de Pre Transfer prin care isi va exercita în mod expres opțiunea.

### **26.4 Optiuni privind Transferul**

26.4.1 Sub rezerva prevederilor de mai jos, Partile prezentului Contract convin si sunt de acord ca Transferul Complexului Obor de la Investitor/Societate catre Autoritatea Publica se va putea efectua intr-una dintre modalitatile (i) Transfer Fizic sau (ii) Transfer Afacere Functionala.

26.4.2 In cazul in care cu cel puțin 6 (sase) ani înainte de Data Transferului Autoritatea Publica nu primește în scris Notificarea de pre transfer a Investitorului/Societatii, este convenit si agreat de Parti faptul ca Autoritatea Publică își va exercita opțiunea la data la care va lua cunoștință de Notificare, sau la data la care ea va transmite o astfel de Notificare, pe baza verificării situației contabile a Investitorului, și a tuturor contractelor aflate în derulare.

### **26.5 Transferul Fizic**

26.5.1 Transfer Fizic se va realiza prin predarea de catre Investitor/Societate catre Autoritatea Publica si preluarea de catre Autoritate exclusiv a cladirilor, instalatiilor si amenajarilor reprezentand Complexul Obor, fara ca Autoritatea sa preia si sa continue executarea Contractelor de Operare si s a continue automat operarea Complexului Obor astfel cum aceasta a fost realizata de Investitor/Societate.

26.5.2. Transferul Fizic al Complexului Obor de la Societate catre Autoritatea Publica se va realiza in urmatoarele conditii aici agreate:

- (i) La Data Transferului, Comisia de Transfer se va intruni in scopul predarii-preluarii Complexului Obor si redactarii Procesului Verbal de Transfer;
- (ii) Transferul Fizic va viza doar predarea fizica si efectiva a cladirilor si constructiilor Complexului Obor fara a transfera Complexul ca o afacere functionala, asa incat, Contractele de Operare se vor incheia prin ajungere la termen pe Data Transferului;
- (iii) Instalatiile, echipamentele, dotarile si bunurile Operatorilor vor fi dezafectate si evacuate in termen de 30 de zile de la Data Transferului ("**Perioada Tranzitorie**")
- (iv) Pe intreaga Perioada Tranzitorie, Autoritatea Publica va respecta termenii si conditiile Contractelor de Operare precum si obligatiile Societatii asumate in temeiul Contractele de Operare si va asigura derularea normala a operatiunilor de evacuare a Spatiilor Inchiriate.
- (v) Cu exceptia echipamentelor, instalatiilor si bunurilor aflate in Spatiile Inchiriate care nu au fost evacuate pana la Data Transferului, toate echipamentele, instalatiile, dotarile si

facilitatile Complexului Obor existente la Data Transferului, vor fi considerate proprietatea Autoritatii Publice;

## **26.6 Transferul Afacere Functionala**

26.6.1 Transferul Afacere Functionala reprezinta predarea Complexului Obor catre Autoritatea Publica si preluarea acestuia de catre Autoritate ca un complex comercial operational ("on going concern"), continuarea exploatarii acestuia de catre Autoritatea Publica in conditiile existente la Data Transferului si preluarea tuturor drepturilor si obligatiilor pe care Societatea le are fata de Operatori.

## **26.7 Preluarea Contractelor de Operare**

26.7.1. Cu cel putin 6 (sase) luni inainte de Data Transferului, Societatea va convoca in scris Autoritatea Publica in scopul de a stabili mecanismul de preluare de catre Autoritatea Publica a Contractelor de Operare si a Contractelor de Furnizare.

26.7.2. In cazul in care Partile nu vor agreea altfel, Contractele de Operare si Contractele de Furnizare vor fi preluate de Autoritatea Publica prin novatie, Autoritatea inlocuind Societatea in fiecare Contract de Operare si/sau Contract de Furnizare, urmand ca noile Contracte de Operare respectiv noile Contracte de Furnizare sa intre in vigoare la Data Transferului, data la care se vor stinge si toate obligatiile Societatii fata de Operatori si/sau Furnizori.

26.7.3 Distinct de preluarea Contractelor de Operare si a Contractelor de Furnizare, la Data Transferului:

- (i) Comisia de Transfer sa va intruni in scopul predarii-preluarii Complexului Obor si redactarii Procesului Verbal de Transfer;
- (ii) Cu exceptia echipamentelor, instalatiilor si bunurilor aflate in proprietatea Operatorilor si/sau Furnizorilor, toate echipamentele, instalatiile, dotarile si facilitatile Complexului Obor existente la Data Transferului, vor fi considerate proprietatea Autoritatii Publice;

**26.8** Efecte de la Data Transferului. Incepand cu Data Transferului, cu exceptia cazului in care prezentul Contract prevede in mod expres altfel, se sting toate drepturile si obligatiile reciproce ale Partilor aici prevazute.

## **CAPITOLUL XIV CLAUZE GENERALE**

### **Articolul 27 Confidențialitate**

Părțile declară și convin de comun acord că prezentul Contract nu are caracter confidențial.

### **Articolul 28 Protectia patrimoniului cultural**

28.1 Toate fosilele, monedele, obiectele de valoare sau oricare alte vestigii ori obiecte de interes arheologic descoperite pe amplasamentul lucrării sunt considerate in relatiile dintre parti ca fiind proprietatea autoritatii competente (in conditiile legii) sau a oricarei alte institutii a statului, prevazute de lege.

28.2 Investitorul/Societatea au obligatia de a lua toate precautiile necesare pentru ca muncitorii sai sau oricare alte persoane sa nu indeparteze si sa nu deterioreze obiectele prevazute la clauza de mai sus,

iar imediat dupa descoperirea si inainte de indepartarea lor, de a instiinta Autoritatea Competenta despre aceasta descoperire si de a indeplini dispozitiile primite de la Autoritatea Competenta privind indepartarea acestora.

28.3 Autoritatea Publica are obligatia, deodata ce a luat cunostinta despre descoperirea obiectelor prevazute mai sus., de a instiinta in acest sens organele de politie si comisia monumentelor istorice.

28.4 Pe perioada operării situațiilor prevăzute la art. 28, Investitorul este exonerat de răspundere pentru întârzieri în executarea Contractului.

28.5 Dacă situațiile prevăzute mai sus determină, pe baza deciziilor Autorităților Competente, suspendarea lucrărilor de construcție pe o perioadă mai mare de 12 luni, sau interzicerea definitivă a continuării acestora, evenimentul va fi calificat ca Eveniment Advers, urmând a se proceda conform reglementărilor cuprinse în clauzele de încetare a contractului.

## **Articolul 29 Protecția mediului inconjurator**

29.1 Investitorul/Societatea vor proteja Complexul Obor (inclusiv solul, pamantul, apele de suprafata si aerul), precum si mediul inconjurator de contaminarea mediului in cursul constructiei, operarii si intretinerii Complexului Obor pe toata perioada contractului, si va indeplini alte norme de mediu stabilite de legislatie si reglementari.

### **29.2. Daune aduse mediului inconjurator**

Investitorul/Societatea vor fi raspunzatori, vor apara si vor despagubi Autoritatea Publica impotriva oricarei raspunderi, pagube, pierderi sau pretentii care a fost suferita in legatura cu contaminarea mediului inconjurator ca rezultat al operarii/exploatarii Complexului Obor, cu exceptia cazului in care o asemenea pierdere, cheltuiala sau pretentie poate fi atribuita in principal unei actiuni sau omisiuni din neglijenta ori intentionata a Autoritatii Publice.

## **Articolul 30 Forta Majora**

30.1 Orice eveniment imprevizibil, invincibil si independent de vointa Partilor care apare dupa momentul semnarii prezentului Contract si care determina, partial sau total, ca indeplinirea oricarei obligatii stabilite potrivit prezentului Contract, ce revine Partii afectate, sa devina imposibila sau impracticabila va fi considerata forta majora. In sensul prezentei clauze, forta majora va include, fara a se limita la, razboi, revolutie, calamități naturale, precum si orice alte evenimente pe care Camera Internationala de Comert si Industrie a Romaniei sau orice alta autoritate relevanta similara le certifica drept evenimente de forta majora.

30.2 Oricare dintre Parti nu va raspunde pentru neindeplinirea obligatiilor sale stabilite prin prezentul Contract daca neindeplinirea este cauzata de un eveniment de forta majora, daca Partea afectata de evenimentul de forta majora si-a respectat obligatiile avute in situatia producerii unui asemenea eveniment asa cum sunt ele reglementate prin prezentul Contract.

30.3 Partea afectata de evenimentul de forta majora trebuie sa ia toate masurile rezonabile pentru a inlatura imposibilitatea de indeplinire a obligatiilor sale conform prezentului Contract cu o

intarziere minima, sa limiteze consecintele evenimentului de forta majora si sa notifice cealalta Parte cu privire la evenimentul in cauza cat mai curand posibil, dar nu mai tarziu de [15] zile de la producerea respectivului eveniment si sa furnizeze celeilalte Parti certificatul ce atesta evenimentul de forta majora in termen de [30] zile de la acea data. Partea in cauza este de asemenea obligata sa notifice celeilalte Parti incetarea evenimentului de forta majora in [15] zile de la o asemenea incetare.

- 30.4 In situatia in care Partea ce invoca forta majora nu-si indeplineste obligatia de notificare a aparitiei sau incetarii evenimentului de forta majora potrivit conditiilor si in cadrul termenelor prevazute mai sus, aceasta nu este indreptatita sa invoce forta majora ca aparare si este responsabila pentru neindeplinirea obligatiilor in cauza prevazute in prezentul Contract.

### **Articolul 31 Cesiune**

Prezentul Contract nu va fi cesionat catre o terta parte fara acordul prelabil scris al celeilalte Părți.

### **Articolul 32 Diverse**

#### **32.1 Individualitate**

**35.1.1 Daca una dintre clauzele prezentului Contract este considerata ca fiind lipsita de efecte juridice sau neexecutabila, o asemenea calificare precum si inlaturarea clauzei contractuale (in cazul in care exista una), nu va afecta restul prevederilor din prezentul Contract care vor ramane integral in vigoare si vor produce integral efectele ca si cum aceasta clauza nu ar constitui parte integranta din Contract, si nici nu va afecta validitatea sau forta executorie a unei astfel de clauze in fata oricarei alte jurisdictii.**

#### **32.2 Renuntare**

- 32.2.1 Cu exceptia cazului in care se prevede expres in prezentul Contract, nici o renuntare la vreun drept sau privilegiu decurgand din Contract, inclusiv renuntarea cu privire la o incalcare a oricarei prevederi din prezentul Contract, nu va produce efecte decat daca este facuta in scris, iar renuntarea respectiva nu va produce efecte decat in cazul particular pentru care aceasta este facuta. O astfel de renuntare nu va opera ca o renuntare la oricare alta prevedere a prezentului Contract si nici ca o renuntare referitoare la aplicarea sau incalcare in viitor a prevederii care a facut obiectul renuntarii.
- 32.2.2 Cu exceptia celor prevazute in mod expres in prezentul Contract, Partile convin ca neexercitarea sau exercitarea cu intarziere din partea Autoritatii Publice sau a Investitorului a oricarui drept sau privilegiu in baza prezentului Contract nu va opera ca o renuntare la acestea. Prelungirea termenelor pentru executarea unei obligatii sau pentru o actiune in baza prezentului Contract nu va fi considerata ca o prelungire a termenelor pentru executarea nici unei alte obligatii sau actiuni.
- 32.2.3 Cu exceptia celor prevazute in mod expres in prezentul Contract, Partile convin ca exercitarea singulara sau partiala a oricarui drept sau privilegiu in baza prezentului Contract nu va impiedica



exercitarea ulterioara sau in alt mod a respectivului drept sau privilegiu sau exercitarea oricarui alt drept sau privilegiu de catre Părți, in temeiul prezentului Contract.

### **32.3 Integralitate**

33.3.1 Prezentul Contract, impreuna cu toate anexele sale, reprezinta acordul si intelegerea Partilor privind Contractul si inlocuieste orice alte contracte sau intelegeri precedente, scrise sau verbale, privitoare la clauzele contractuale.

### **32.4 Amendamente**

32.4.1 Nici o modificare a prezentului Contract nu produce efecte decat daca este facuta in scris prin act aditional si semnata de Parti sau, in numele acestora, de catre reprezentanti legal autorizati ai acestora sau de persoane imputernicite de catre acestia.

### **32.5 Forta obligatorie**

32.5.1 Prezentul Contract va fi semnat in beneficiul si va fi obligatoriu pentru ambele Parti contractante si respectivii lor succesori (incluzand dar fara a se limita la orice succesor aparut ca urmare a unei asocieri, fuziuni sau reorganizari a respectivelor Parti).

## **Articolul 33 Notificari**

33.1 Toate notificarile si comunicările adresate oricarei Parti vor fi facute in scris in limba romana si vor fi transmise: (i) personal, (ii) prin fax, (iii) prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire, sau (iv) prin curier, la adresele prevazute in prezentul Contract sau la o alta adresa notificata corespunzator in prealabil.

Pentru Autoritate:

[...]

In atentia: Dlui./Dnei. [...]

Telefon: [...]

Fax: [...]

Pentru Investitor:

[...]

In atentia: Dlui./Dnei. [...]

Telefon: [...]

Fax: [...]

33.2 Notificarile vor fi considerate primite de catre Partea careia ii sunt adresate: (i) in ziua livrării

(prin înregistrarea în Registrul de Corespondență aflat la Registratura Generală în cazul Autorității Publice și prin semnatura de primire în cazul Investitorului), dacă au fost livrate personal sau prin curier sau (ii), în cazul transmiterii prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată sau (iii) la data semnării confirmării de primire, în cazul transmiterii prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

#### **Articolul 34 Legea Aplicabilă și Soluționarea Litigiilor**

34.1 Prezentul Contract va fi guvernat și interpretat în conformitate cu prevederile legii române.

34.2 Orice conflict care decurge din sau în legătură cu interpretarea ori executarea prezentului Contract va fi soluționat de către Parti pe cale amiabilă. În cazul în care un astfel de conflict nu poate fi soluționat de către Parti într-un interval de treizeci de zile [30] sau într-un interval stabilit de comun acord în scris între Parti, litigiul va fi înaintat spre soluționare instanțelor judecătorești competente din România sau va fi soluționat definitiv prin arbitraj de către Curtea de Arbitraj de pe lângă Camera de Comerț și Industrie a României conform Regulamentului și Procedurilor de Arbitraj ale acesteia.

### **CAPITOLUL XV ÎNCETAREA CONTRACTULUI, CAZURI DE REZILIERE**

#### **Articolul 35 ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**35.1 Nerealizare, lipsă de efect.** Părțile convin, de comun acord că încetarea prezentului contract se constată de plin drept, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără sesizarea instanței, în situația refuzului Părților de a semna Contractul. În acest caz, dacă refuzul se reține în sarcina Autorității Contractante, Investitorul este în drept să solicite eliberarea Garanției de participare, iar dacă refuzul se reține în sarcina Investitorului/Societății, Autoritatea Publică este în drept să execute Garanția de participare.

#### **35.2 Incetare la expirarea Duratei Contractului**

35.2.1. Prezentul Contract încetează de plin drept la Data Transferului cu excepția cazului în care în Contract se prevede în mod expres contrariul.

35.2.2. La încetarea Contractului prin expirarea duratei, Investitorul are obligația de a transfera Complexul Obor, în condițiile stabilite prin Contract.

#### **35.3 Incetarea ca urmare a unui „Eveniment Legislativ”**

35.3.1. Părțile convin, de comun acord că „**Eveniment Legislativ**” înseamnă : (i) înstrăinarea sau transferul în orice mod de către Autoritatea Publică sau de către Autoritatea Competentă către o terță parte, a Complexului Obor și/sau a Terenului, înainte de încetarea Contractului și numai dacă prin aceasta se interzice în mod expres exercitarea de către Investitor/ Societate în continuare a Drepturilor PPP ale Investitorului precum și (ii) orice act/decizie/hotarare cu caracter administrativ sau orice lege, reglementare sau normă legală care interzic expres Investitorului/Societatea să exercite dreptul de folosință gratuită a Terenului sau dreptul de folosință/administrare/exploatare/operare a Complexului Obor, care anulează aceste drepturi sau care prescrie ca ilegală exercitarea acestora. Evenimentul Legislativ se probează prin acte autentice emise de autoritățile publice competente sau prin acte emise de Guvern sau Parlament.

35.3.1 În situația intervenției unui Eveniment Legislativ, Autoritatea Publică se obligă să despăgubească în prealabil, în mod just, Investitorul/Societatea Părțile cu o sumă echivalentă cu valoarea actualizată a investiției realizate, inclusiv debitele curente, din care se deduce valoarea amortizată până la data intervenției Evenimentului Legislativ, determinată pe baza unei Expertize. Până la data consemnării în contul Investitorului/Societății a sumei convenite cu titlu de despăgubire, Investitorul/Societatea are un drept de retenție asupra Complexului Obor.

## **35.4 Încetarea ca urmare a unui Eveniment Advers**

35.4.1. Părțile convin, de comun acord, că „Eveniment Advers” înseamnă un eveniment, situație, circumstanță sau stare de natură a împiedica realizarea Proiectului, altele decât cele reglementate la cazurile de Forță Majoră și care pun Părțile în imposibilitatea executării Contractului, anulează Contractul sau suspendă executarea Contractului cu mai mult de 12 luni (existența unor vestigii arheologice pe Amplasament pentru care Autoritățile Competente dispun încetarea sau suspendarea lucrărilor, conform Art. 28 pct. 28.5 din prezentul contract; existența unor rețele sau utilități necunoscute pentru care nu poate fi identificată nici o soluție tehnică de deviere, care fac imposibilă realizarea construcțiilor.) **Evenimentul Advers se probează prin acte autentice, respectiv documentații tehnice emise de Autorități Competente, respectiv persoane autorizate sau hotărâri judecătorești definitive și irevocabile.**

35.4.2. În situația intervenției unui Eveniment Advers, Autoritatea Competentă se obligă să despăgubească Investitorul/Societatea cu o sumă echivalentă cu valoarea investiției realizate până la momentul intervenirii „Evenimentului Advers”, la valoarea actualizată.

## **35.5. Proceduri intermediare**

Părțile convin, de comun acord că, la intervenirea evenimentelor prevăzute la pct. 35.3 și 35.4., vor parcurge ÎN MOD OBLIGATORIU următoarea procedură prealabilă:

35.5.1 În termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la apariția unui Eveniment Legislativ/Advers, Investitorul sau SOCIETATEA vor notifica în scris Autoritatea Publică despre aceasta circumstanță și vor începe, în cel mai scurt timp, negocieri și discuții cu bună-credință privind modalitatea de înlăturare, remediere sau minimizare a efectelor Evenimentului Advers/Legislativ.

35.5.2. Partile vor negocia modificarea Contractului , dacă este posibil, în scopul remedierii sau minimizării efectelor Evenimentului Legislativ/Advers și menținerii pe cât posibil a modalității de derulare și a termenilor și condițiilor Contractului inițial agreeate de Partii conform celor aici stipulate.

35.5.3. În cazul în care Autoritatea Publică nu este de acord cu modificările propuse de Investitor și/sau Societate sau se află în imposibilitatea de a agreea condițiile impuse de Autoritatea Publică, Contractul încetează deplin drept, fără nici o altă formalitate sau intervenția instanței, în condițiile reglementate în cuprinsul Art. 35.

## **Articolul 36 REZILIEREA CONTRACTULUI**

### **36.1 Reziliere prin acordul Partilor**

36.1.1 Prezentul Contract poate înceta în orice moment prin acordul Partilor și numai în conformitate cu termenii și condițiile pe care acestea le vor agreea la data unei astfel de rezilieri.

### **36.2 Cazuri Generale de Reziliere**

#### **36.2.1 Autoritatea Publică va avea dreptul, pe întreaga Durată a Contractului, să declare Contractul reziliat, în cazul în care:**

- (i) Investitorul/Societatea intra în lichidare, devin insolvăbili sau intra în faliment;

- (ii) Investitorul / Societatea nu achita Redevanta lunara pentru o perioada de 6 (sase) luni în ultimele 12 luni, sau intarzie plata Valoarii Trimestriale/Anuale Estimate cu mai mult de de 6 (sase) luni de la data la care aceasta a devenit exigibila;
- (iii) Investitorul/ Societatea nu-și indeplinește intocmai si la termenele convenite, obligatiile esentiale asumate in temeiul prezentului Contract (fiind inteles si agreat ca astfel de obligatii sunt cele stabilite referitor la operarea, exploatarea si transferul Complexului Obor (“Caz de Neindeplinire”), dar numai dupa observarea urmatoarei proceduri. La aparitia unui Caz de Neindeplinire, Autoritatea Publica va notifica in scris Investitorul / Societatea despre Cazul de Neindeplinire si va acorda o perioada de cel putin 60 (saizeci) de zile calendaristice pentru remedierea Cazului de Neindeplinire. In cazul in care in Termenul de Remediere Investitorul sau SOCIETATEA nu remediaza Cazul de Neindeplinire, Autoritatea Publica va avea dreptul sa rezilieze prezentul Contract, printr-o notificare scrisa, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței.
- (iv) În situația rezilierii pentru situația prevăzută la pct. 36.2.1(i), Investitorul/Societatea este îndreptățită la plata unei Compensații de reziliere echivalentă cu contravaloarea actualizată a investiției realizate până la momentul intervenirii cazurilor de lichidare, insolvabilitate sau faliment, din care se deduce valoarea amortizată și fără nici o altă compensare sau recunoaștere a dreptului de retenție.
- (v) În situația prevăzută la pct. 36.2.1 (ii) și (iii), Investitorul/Societatea este îndreptățită la plata unei Compensații de reziliere echivalentă cu procentul de 50 % din valoarea actualizată a investiției realizate până la momentul intervenirii cazurilor de reziliere, din care se deduce valoarea amortizată și fără nici o altă compensare sau drept de retenție.

36.2.2 Investitorul / Societatea vor avea dreptul, pe intreaga Durata a Contractului, sa declare Contractul reziliat, in cazul in care:

- (i) Autoritatea Publica nu isi indeplineste intocmai si la termenele convenite, obligatiile esențiale asumate in temeiul prezentului Contract (fiind inteles si agreat ca astfel de obligatii sunt cele legate de transmiterea Drepturilor PPP, ), dar numai cu observarea urmatoarei proceduri: La aparitia unui Caz de Neindeplinire, Investitorul/SOCIETATEA va notifica in scris Autoritatea Publica desprea Cazul de Neindeplinire si va acorda o perioada de cel putin 60 (saizeci) de zile calendaristice pentru remedierea Cazului de Neindeplinire. In cazul in care in Termenul de Remediere Autoritatea Publica nu remediaza Cazul de Neindeplinire, Investitorul/SOCIETATEA va avea dreptul sa rezilieze prezentul Contract, printr-o notificare scrisa.
- (ii) Autoritatea Publică se desființează în condițiile legii, fără a exista posibilitatea preluării drepturilor și obligațiilor asumate de către succesori.

36.2.3 In cazul in care Contractul este reziliat conform celor prevăzute la pct. 36.2.2 , Compensația de reziliere se acordă și va avea contravaloarea prevăzută la cazul de Încetare a contractului pentru intervenirea unui Eveniment Legislativ (pct. 35.3.1. din prezentul Contract).

### **36.3 Reziliere pentru neinceperea/nefinalizarea Lucrarilor de Constructie**

In cazul in care Investitorul/Societatea depaseste, din culpa sa exclusiva, directa si demonstrata, termenul de realizare a Complexului Obor cu 12 luni (douasprezece) peste termenul prevazut pentru realizarea Lucrarilor de Constructie, si o astfel de intarziere nu se datoreaza aparitiei unui Eveniment Advers/Eveniment Legislativ, Autoritatea Publica va avea dreptul sa considere Contractul reziliat de plin drept, fara nici o alta formalitate prealabila și fără intervenția instanței, cu obligatia Autoritatii Publice de a despagubi Investitorul pentru cota de 50 % din valoarea Lucrarilor de Constructie realizate pana la acea data, pe baza unei expertize de evaluare. Contractul se considera desfiintat de plin drept la data consemnarii in contul Investitorului/Societatii a sumei convenita cu titlu de despăgubire.

## **CAP. XVI DISPOZITII FINALE**

**Art. 37** – Modificarea contractului se poate face prin acordul părților consemnat într-un act adițional care va face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 38 - Documentele prezentului contract, constituite în Anexe care fac parte integrantă din contract, sunt:

- **Anexa nr. 1:** Oferta finală a Investitorului, cuprinzând valoarea investiției realizate - Formular nr. 1;
- **Anexa nr. 2:** Graficul de timp, cuprinzând termenul de execuție și durata de exploatare a bunului realizat – Formular nr. 2;
- **Anexa nr. 3 :** Indicatorii de performanță, cuprinzând valoarea redevenței garantate, respectiv estimate – Formular nr. 3 “Indicatori de performanță”;
- **Anexa nr. 4:** Matricea de riscuri întocmită de Investitor și anexată Ofertei inițiale, cuprinzând modul de asumare a riscurilor de către Investitor;
- **Anexa nr. 5:** Studiul de Fezabilitate “Dezvoltarea Infrastructurii de Afaceri - Piața Obor”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 59/2006;
- **Anexele 6.1. și 6.2:** PLANȘE;
- Actele Adiționale, când va fi cazul.

**Art. 39** – Prezentul contract de parteneriat public – privat s-a încheiat in \_ ( ...) exemplare originale, din care \_\_\_ exemplare pentru Autoritatea Publică și \_\_\_ exemplare pentru Investitor, astăzi \_\_\_\_\_, la București, toate exemplarele având aceeași valoare juridică.

Consiliul Local Sector 2  
**Administrația Piețelor Sector 2**

INVESTITOR  
**S.C. PRACTIC SA**

**S.C. PROCEMA - Institut de Cercetare,  
Proiectare și Producție Experimentală în  
Domeniul Construcțiilor și al Materialelor de  
Construcții SA**

**S.C. BĂNEASA INVESTMENTS SA**

**S.C. COMNORD SA.**

**SC. PIAȚA OBOR MARKET & COMPLEX  
COMERCIAL SRL**