



MUNICIPIUL BUCUREȘTI

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

B-dul Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, et. 1, sector 4, București
Tel. +(4)021.335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii unei suprafețe de 340 m.p. din suprafața de teren aparținând Băneasa Investments S.A., situată în Municipiul București, Șoseaua Berceni nr. 2, Sector 4, în vederea realizării obiectivului de investiții „Amenajare parcare Piața Berceni – Sudului, Sector 4”

Având în vedere:

Raportul de specialitate al Direcției Investiții și Achiziții Publice din data de 26.02.2018;

Expunerea de motive a Primarului Sectorului 4 al Municipiului București;

Văzând rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Sector 4;

Acordul de principiu emis de către Băneasa Investments S.A. nr. 3/11.01.2018, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 1633/12.01.2018, privind închirierea de către Sectorul 4 al Municipiului București a unei suprafețe de 340 m.p. teren din suprafața de teren care îi aparține;

În temeiul dispozițiilor art. 1777 și următoarele Cod Civil, art. 45 alin. (1), art. 81 alin. (2) lit. o) și alin. (4), precum și art. 115 alin. (1) lit. „b” din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Sectorului 4

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă închirierea de către Sectorul 4 al Municipiului București, a unei suprafețe de 340 m.p. din suprafața de teren aparținând Băneasa Investments S.A., situată în Municipiul București, Șoseaua Berceni nr. 2, Sector 4, parte a lotului identificat cu număr cadastral 201442, în vederea realizării obiectivului de investiții „Amenajare parcare Piața Berceni – Sudului, Sector 4”, pentru o perioadă de 20 de ani, cu posibilitate de prelungire, cu o valoare a chiriei lunare de 2 Euro / m.p. + T.V.A.

Art.2. Se aprobă modelul contractului de închiriere ce va fi folosit pentru închirierea suprafeței de teren sus menționată, conform **Anexei** la prezenta hotărâre, forma finală a acestuia rezultată în urma negocierilor, urmând a fi supusă aprobării Consiliului Local.

Art.3. Se împuternicește Primarul Sectorului 4 să semneze contractul de închiriere, precum și toate actele ce decurg din derularea acestuia.

Art.4. Primarul Sectorului 4, prin Aparatul de specialitate, va efectua operațiunile de notare în cartea funciară a contractului de închiriere, conform art. 902 alin. 2 pct. 6 din Codul Civil.

Art.5. Orice alte prevederi / hotărâri contrare dispozițiilor prezentei hotărâri, se abrogă.



Art.6. Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de către Primarul Sectorului 4, Secretarul Sectorului 4 și de către Direcția Investiții și Achiziții Publice, iar comunicarea se va face prin Serviciul Tehnic Consiliu Local.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară a Consiliului Local al sectorului 4 din data de 27.02.2018.



Contrasemnează
Secretarul Sectorului 4


Diana Anca ARTENE

Nr. 36 /27.02.2018

MODEL

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

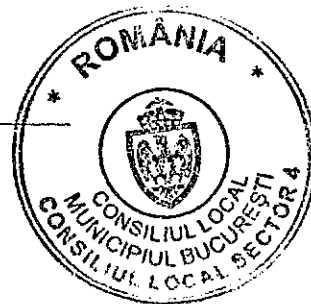
încheiat între

BĂNEASA INVESTMENTS S.A.
(Proprietar)

și

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
(Chiriaș)

Data: _____



Prezentul Contract de Inchiriere („**Contractul**”) a fost încheiat la București, astăzi, data de _____, de către și între:

BĂNEASA INVESTMENTS S.A., persoana juridica romana cu sediul social in Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti nr.42-44, Complex Baneasa Business & Technology Park, Cladirea A, Aripa A2, etaj 1, camera 2, Sector 1, cod postal 013696, avand numar de ordine in Registrul Comertului J40/31984/1992, Cod de Inregistrare Fiscala RO 6039301, avand Cod IBAN RO75BUCU142600332511RO01 deschis la Alpha Bank – sucursala Magheru, reprezentata prin domnii Lucian Hoanca si Serban Purdoiu – administratori, imputerniciți pentru și în numele Băneasa Investments S.A. în baza Hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Băneasa Investments S.A. din data de 04.01.2018, denumită în continuare „**Proprietarul**”,

și

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, cu sediul în București, B-dul Metalurgiei nr. 12-18, sector 4, telefon: 021.335.92.30, fax: 021.337.07.90, C.I.F. RO4316422 cont nr. RO68TREZ70424670220XXXXX (IBAN), deschis la Trezoreria Sector 4, reprezentată prin **Daniel BĂLUȚĂ, Primar**, denumită în continuare “**Chiriașul**”

PREAMBUL

(A) *Având în vedere* faptul că Proprietarul deține dreptul de proprietate asupra imobilului situat în București, sectorul 4, Soseaua Berceni, nr 2, constând în teren în suprafața de 7.327 mp identificat cu număr cadastral 201442, și construcția existentă pe acesta – spațiu comercial denumit « **Big Berceni** » identificată cu număr cadastral 201442-C1, terenul și construcțiile fiind înscrise în Cartea Funciara nr 201442 (Cartea Funciara veche nr 166) a Mun. București sector 4, iar nr cadastral vechi al întregului imobil compus din teren și construcție fiind 186; imobilul reprezintă proprietatea Proprietarului în baza următoarelor documente: Hotărâre Judecătorească/Sentința Civilă nr 1713/17.11.1999 emisă de Tribunalul București Secția a IV-a Civilă, Certificat de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra terenurilor seria M08 nr 0123/15.11.1996 emis de Ministerul Industriilor și Comerțului, Certificat Adresa Postală nr 36491/10453/23.11.2001 emis de PMB-DPEPC-SNU, Act adițional nr 1086/12.06.2003 emis de BNP Sandina Tabarana, Act adițional nr 1094/16.06.2003 emis de BNP Sandina Tabarana, Încheiere nr 15823 emisă de către Biroul de carte funciara a Judecătoria Sectorului 4 a Municipiului București la data de 03.07.2003. Încheiere nr. 17365/30.06.2003 emisă de Tribunalul București;



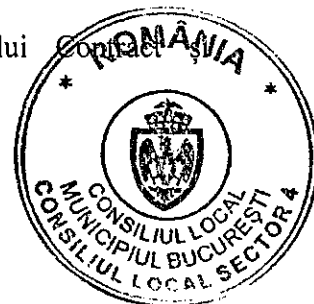
- (B) *Având în vedere* faptul că Chiriașul urmează a realiza obiectivul „Amenajare parcare Piața Berceni-Sudului, Sector 4”, iar în cadrul acestui obiectiv urmează a amenaja o parcare cu destinație publică, pe o suprafață de teren situată în imediata vecinătate și incluzând parte din locația menționată la paragraful (A) ;
- (C) În scopul amenajării sus-menționatei parcări, Chiriașul are nevoie de o suprafață de teren pe care să o închirieze din suprafața menționată la paragraful (A) de mai sus reprezentând proprietatea Proprietarului;
- (D) *Având în vedere* faptul că Terenul (astfel cum este definit mai jos) este adecvat amenajării unei parcări de autoturisme potrivit nevoilor proiectului sus-menționat,
- (E) *Având în vedere* discuțiile și negocierile purtate anterior.

PRIN URMARE, Proprietarul și Chiriașul, denumiți în mod individual „**Partea**”, sau, dacă referirea este colectivă, „**Părțile**”, au convenit după cum urmează:

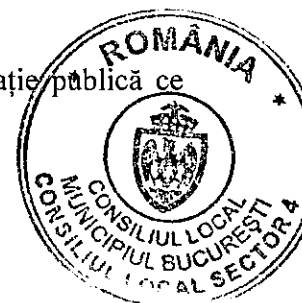
ARTICOLUL 1 DEFINIȚII

1.1 În acest Contract, dacă din context nu va rezulta în mod expres modificarea înțeleșului lor, termenii și expresiile de mai jos vor avea următoarele semnificații:

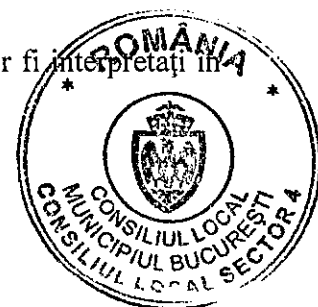
„Cerinte Legale”	înseamna toate legile, reglementarile, normele tehnice obligatorii prezente si viitoare impuse cu privire la realizarea Lucrarilor si la orice alte activitati conexe. .
„Chiria”	va avea înțeleșul atribuit de clauza 4.2.1 din prezentul Contract;
„Contract”	înseamnă prezentul contract semnat de Părți împreună cu toate anexele și actele adiționale semnate de Părți;
„Cursul de Schimb”	înseamnă cursul de schimb al Băncii Naționale a României pentru EURO/LEU valabil în ziua emiterii facturii;
„Data Începerii”	înseamnă data semnării prezentului Contract și înregistrării acestuia la chiriaș;



„Durata Închirierii”	înseamnă perioada contractuală în număr de 20 (douăzeci) ani precizată la clauza 3.2.1 din prezentul Contract, ce începe să curgă de la Data Începerii, astfel cum s-ar prelungi conform clauzei 3.2.2 din Contract, dacă Proprietarul ori Chiriașul convin asupra prelungirii cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte de expirarea perioadei contractuale;
„Echivalentul în Lei”	înseamnă valoarea în Lei calculată pe baza Cursului de Schimb;
„Forța Majoră”	înseamnă un eveniment mai presus de controlul Părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii Contractului, și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea Contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargo, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. ,
„Inclusiv”	înseamnă „inclusiv, dar fără a se limita la”;
„Încetare”	înseamnă încetarea Contractului în orice mod, inclusiv prin expirarea Duratei Închirierii sau prin denunțarea unilaterală a Contractului de către Parți
„Liniștită Folosință”	cu condiția respectării și a îndeplinirii tuturor angajamentelor, obligațiilor și condițiilor pe care Chiriașul trebuie să le respecte și să le îndeplinească, precum și în conformitate cu celelalte prevederi ale Contractului, Chiriașul se va folosi în mod pașnic și liniștit de Teren , pe toată Durata Închirierii, fără a fi stingherit sau întrerupt de către Proprietar;
„Lucrările”	înseamnă toate lucrările de executare/amenajare a Parcării asupra Terenului și orice alte lucrări conexe aflate în obligația de executare/amenajare a Chiriașului;
„Moneda”:	
„EURO”	înseamnă moneda Uniunii Europene;
„Leu”	înseamnă moneda României;
„Parcarea”	înseamnă spațiul de parcare cu destinație publică ce



- urmează a fi executat/amenajat pe Terenul ce face obiectul prezentului Contract;
- „Proces Verbal”** va avea înțelesul atribuit de clauza 2.2 din prezentul Contract;
- „Scadența”** înseamnă data plății precizată în Contract;
- „Terenul”** înseamnă terenul situat în București, sectorul 4, Soseaua Berceni, nr 2, în suprafață de 340 m.p., identificat potrivit Anexei #1 la prezentul Contract, reprezentând parte a lotului în suprafață de 7.327 m.p., identificat cu număr cadastral 201442 și întabulat în Cartea Funciară nr. 201442 (Cartea Funciara veche nr 166), conform Incheierii nr 15823 emisă de către Biroul de carte funciara a Judecătoriei Sectorului 4 a Municipiului București la data de 03.07.2003;
- „Zi Lucrătoare”** înseamnă o zi (alta decât zilele de sâmbătă și duminică, precum și sărbătorile legale) în care băncile sunt în general deschise pentru operațiuni normale;
- „Zi calendaristică”** înseamnă perioada de timp calculată de la miezul nopții până la miezul nopții următoare.
- 1.2 Orice referire la o Parte sau persoană va fi interpretată în sensul că include și succesorii și cesionarii permiși ai respectivei Părți sau persoane.
- 1.3 Referirea la orice contract sau prevedere legală include și modificările aduse acestora, . Referirea la orice punct, articol sau paragraf este considerată a fi făcută la punctul, articolul sau paragraful respectiv din Contract;
- 1.4 Orice referire la singular va include și pluralul. Orice referire la un gen va include și celalalt gen, precum și genul neutru.
- 1.5 Oricare alți termeni folosiți care nu au fost explicați în mod special vor fi interpretați în conformitate cu înțelesul folosit în mod uzual în legislația românească.



ARTICOLUL 2 OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Terenul

- 2.1.1 Proprietarul oferă spre închiriere Terenul, iar Chiriașul ia în închiriere Terenul de la Proprietar, în starea în care se află acesta la momentul încheierii Contractului, pentru o perioadă și în condițiile prevăzute de prezentul Contract.
- 2.1.2 Prezentul Contract va putea fi înscris de către Chiriaș în Cartea Funciară în conformitate cu prevederile legii.

2.2 Predarea-Primirea Terenului

- 2.2.1 În termen de _____ zile de la data primirii notificării privind predarea-primirea terenului, , sens în care, prin reprezentanți legali se va semna Procesul verbal de predare-primire a Terenului (denumit în continuare „**Procesul Verbal**”). Procesul Verbal va cuprinde data predării-primirii, obiectul predării.
- 2.2.2. Predarea-primirea Terenului se va face în stare corespunzătoare folosinței pentru care a fost închiriat; cu toate acestea, eventualele cheltuieli ocazionate de eliberarea Terenului urmează a fi suportate exclusiv de către Chiriaș, inclusiv demolări totale sau parțiale ale gardului de împrejmuire a terenului din care face parte Terenul sau relocarea unor bunuri aflate pe sau în preajma Terenului, Proprietarul având obligația să-și dea acordul.

2.3 Accesul Proprietarului la Parcare

- 2.3.1 Chiriașul garantează Proprietarului că pe întreaga perioadă a Închirierii Proprietarul este considerat a îndeplini obligațiile legale cu privire la alocarea de spații de parcare la spațiu comercial denumit « **Big Berceni** », și că Proprietarul va primi autorizația de funcționare anuală conform prevederilor legii.

2.4 Destinația Terenului

- 2.4.1 Terenul va putea fi utilizat de către Chiriaș exclusiv cu destinația de parcare cu destinație publică. Proprietarul își dă acordul expres pentru ca Chiriașul, să facă investiții, să construiască și să amenajeze pe teren o parcare cu destinație publică, precum și să obțină toate aprobările necesare de la orice autorități competente, dacă este cazul, construcțiile și amenajările în cauză fiind proprietatea exclusivă a Chiriașului



Aceste aprobări vor fi obținute și actualizate de către Chiriaș pe cheltuiala proprie.

2.4.2 Chiriașul este obligat:

- a) să nu utilizeze ,Terenul în scopuri ilegale sau imorale;
- b) să nu depoziteze, să nu dispună de sau să permită eliberarea de substanțe poluante astfel cum acestea sunt definite și reglementate de legislația română în, pe sau sub Teren , și să respecte toate legile și regulamentele cu privire la mediul înconjurător. Chiriașul va plăti imediat sau, după caz, va determina să fie plătite toate costurile și cheltuielile suportate ca urmare a acestei nerespectări, și va obține și va reînnoi, pe parcursul Duratei Închirierii, toate autorizațiile de mediu necesare pentru desfășurarea , ,activităților potrivit destinației stabilite conform art. 2.,4.1 de mai sus, dacă este cazul;
- c) să nu aducă sau să nu păstreze în și/sau pe Teren , nimic ce poate fi periculos, inflamabil, exploziv sau nociv.

2.4.3 Chiriașul va fi răspunzător și îl va despăgubi și exonera de răspundere pe Proprietar, pentru orice pretenții, răspunderi, pagube, costuri, cheltuieli și penalități de orice fel suferite sau suportate în mod direct de către Proprietar ca urmare a încălcării de către Chiriaș a obligațiilor prevăzute în sarcina sa conform articolului 2.,4 de mai sus.

ARTICOLUL 3 INTRAREA ÎN VIGOARE. DURATA CONTRACTULUI

3.1 Intrarea în vigoare a Contractului

Acest Contract își produce efectele de la data semnării acestuia de către ambele Părți și înregistrării la Chiriaș.

3.2 Durata Închirierii

3.2.1 Închirierea este valabilă pe o perioadă de 20 (douăzeci) ani, începând cu Data Începerii, în cazul în care acest Contract nu încetează mai devreme conform prevederilor stipulate în acest Contract.

3.2.2 La expirarea Duratei Închirierii prevăzute la art. 3.2.1 de mai sus, Durata Închirierii se prelungește dacă Proprietarul și Chiriașul convin asupra prelungirii cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte de expirarea perioadei contractuale.



ARTICOLUL 4 CHIRIA ȘI COSTUL UTILITĂȚILOR

4.1 Chiria

- 4.1.1 Pentru fiecare ,lună , din cadrul Duratei Închirierii, Părțile au convenit ca Chiriașul să achite Proprietarului pentru utilizarea ,Terenului o sumă de 2 euro/m.p., + TVA, la care se adaugă impozitul pentru terenul ce face obiectul prezentului contract, facturat în prima lună a fiecărui an.
- 4.1.2 Chiria va fi datorată și scadentă lunar, ,, va fi achitată în Echivalentul în Lei, până la data de 10 (zece) a lunii calendaristice următoare celei pentru care se face plata, începând cu data Procesului-Verbal de predare-primire.
- 4.1.3 În cazul în care Scadența prevăzută la clauza 4.1.2 de mai sus cade într-o zi de sărbătoare oficială sau în week-end (sâmbăta sau duminica), Chiria va fi datorată și scadentă în prima Zi Lucrătoare după Scadență.

4.2 Costul Utilităților

- 4.2.1 Proprietarul nu este responsabil pentru furnizarea de utilități la Teren.

4.3 Plata Chiriei.

- 4.3.1 Toate plățile vor fi efectuate în baza facturilor fiscale , emise de către Proprietar și primite de către Chiriaș,cu cel puțin 10 (zece) zile înainte de Scadență.
- 4.3.2 Toate facturile fiscale se înaintează Chiriașului prin poștă cu confirmare de primire, prin curier rapid sau prin delegat direct al Proprietarului, la sediul acestuia.
- 4.3.3 Chiria , datorată de către Chiriaș Proprietarului în baza acestui Contract va fi achitată în Echivalentul în Lei la Cursul de Schimb, prin transfer bancar în contul specificat în scris de către Proprietar.



4.3.4. Prima factura se va emite Chiriaşului la data preluării efective (data semnării Procesului Verbal) şi va fi achitată conform clauzei 4.1.2.

4.4 Sancţiunea pentru neplata Chiriei

44.1 În cazul neexecutării integrale şi la Scadenţă a obligaţiei de plată a Chiriei, conform celor stabilite de către Părţi în cuprinsul prezentului articol 4, Chiriaşul va plăti penalităţi de întârziere de 0,1% din valoarea sumelor restante, calculate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi lucrătoare care urmează Scadenţei. Cuantumul penalităţilor nu poate depăşi valoarea asupra căreia sunt calculate.

4.4.2 Dacă Chiriaşul nu achită Chiria în termen de 60 (şaizeci) de zile de la data Scadenţei, se poate ajunge la rezilierea Contractului de către Proprietar, conform clauzei 8.1.1 de mai jos, iar Chiriaşul va deveni imediat responsabil de achitarea imediată a soldurilor de plată conform Contractului şi i se poate cere să părăsească Terenul.

4.5 Alte servicii

Proprietarul este de acord că Chiriaşul va avea dreptul, dar nu şi obligaţia, de a contracta pe costul său orice alte servicii necesare desfăşurării activităţii ,pe Teren, Inklusiv servicii legate de întreţinere, curăţenie şi pază a , Terenului, toate aceste servicii nefiind furnizate de către Proprietar şi nefiind incluse în calculul Chiriei.

ARTICOLUL 5 DREPTURI ŞI OBLIGAŢII ALE PROPRIETARULUI

5.1 Obligaţiile Proprietarului

Proprietarul se obligă la următoarele, precum şi la orice se prevede în Contract ca fiind în sarcina sa:

- (a) să achite orice taxe, impozite sau alte impuneri de natură fiscală care sunt datorate sau ar putea fi datorate în viitor pentru venitul obţinut din închiriere;
- (b) să garanteze Chiriaşul contra tulburărilor de drept provenite de la un terţ, sau prin faptă proprie;
- (c) să nu facă nimic din ceea ce ar putea afecta, ar putea limita sau îngreuna în vreun mod exercitarea folosinţei asupra, Terenului de către Chiriaş, asigurând liniştită



folosință a Terenului pe toata Durata Închirierii;

5.2 Drepturile Proprietarului

Proprietarul are dreptul la următoarele:

- (a) Acces pe Teren, numai în baza unei înștiințări prealabile a Chiriasului;
- (b) În situația în care Chiriasul, la încetarea Duratei Închirierii, întârzie în eliberarea Terenului, Proprietarul are dreptul de a proceda la evacuarea Chiriașului, în conformitate cu prevederile legale;
- (c) Să primească contravaloarea Chiriei în cuantumul și la termenele stabilite în prezentul Contract.

ARTICOLUL 6 DREPTURI ȘI OBLIGAȚII ALE CHIRIAȘULUI

6.1 Obligațiile Chiriașului

Chiriașul se obligă la următoarele, precum și la orice se prevede în Contract ca fiind în sarcina sa:

- (a) să acționeze în conformitate cu legislația românească și cu orice alte hotărâri/decizii emise de autorități referitoare la Chiriaș sau la folosirea Terenului ;
- (b) să achite la timp și în mod adecvat chiria datorată Proprietarului conform prezentului Contract și oricăror decizii legale;
- (c) să întrebuințeze Terenul, conform destinației convenite prin prezentul Contract, schimbarea destinației sau desfășurarea altor activități decât cele prevăzute la clauza 24.1 din Contract fiind posibilă numai cu acordul scris al Proprietarului și în limitele permise de lege;
- (d) să utilizeze Terenul , conform normelor legale specifice activității pentru care a fost închiriat , și să obțină pe costuri proprii toate avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității.

6.2 Drepturile Chiriașului

Chiriașul are următoarele drepturi, printre altele:

- (a) să utilizeze Terenul pe parcursul Duratei Închirierii, fără piedici și întreruperi din partea Proprietarului sau a altor persoane autorizate de acesta, conform legii, dar respectând în același timp prevederile contractuale;



- (b) dreptul de a construi pe Teren o parcare cu destinație publică;
- (c) să poată cumpăra terenul ce face obiectul prezentului contract, la valoarea de circulație pe care ar fi avut-o dacă lucrarea nu s-ar fi edificat.

ARTICOLUL 7 SUBLOCAȚIUNEA ȘI TRANSFERUL

7.1 Sublocațiunea

Chiriașul va putea subînchiria Terenul în tot sau în parte, fără a fi necesar un acord scris al Proprietarului în acest sens. Contractele de subînchiriere încheiate de către Chiriaș încetează de drept la încetarea în orice mod a prezentului Contract.

7.2 Transferul

7.2.1 Chiriașul nu va transfera Contractul sau parte a acestuia (adică nu va transfera drepturile și obligațiile ce rezultă din acesta) fără aprobarea scrisă și prealabilă a Proprietarului.

7.2.2 Chiriașul este de acord că Proprietarul are dreptul de a transfera Contractul (să transfere drepturile și obligațiile ce rezultă din acesta) în întregime sau parțial unei terțe persoane, transferul fiindu-i opozabil Chiriașului din momentul notificării acestui transfer de către Proprietar sau de către terțul dobânditor. În acest caz, terțul dobânditor trebuie să respecte întocmai prezentul Contract.

7.3 Obligația subsidiară de plată a Chiriașului

Subînchirierea nu îl scutește pe Chiriaș de obligația de a achita sumele prevăzute în Contract și să ducă la îndeplinire toate obligațiile contractuale.

ARTICOLUL 8 ÎNCETAREA CONTRACTULUI

8.1 Rezilierea Contractului de către Proprietar

8.1.1 Proprietarul are dreptul de a rezilia Contractul prin înștiințare scrisă adresată Chiriașului în unul din cazurile următoare:

- (a) în cazul în care Chiriaș și celelalte obligații de plată ce ar fi în sarcina sa nu sunt



achitate la data Scadenței, iar neplata (integrală sau parțială) continuă pentru încă 60 (șaizeci) de zile de la data Scadenței;

8.1.2 Rezilierea Contractului de către Proprietar nu determină anularea nici unei obligații restante a Chiriașului.

8.2 Rezilierea Contractului de către Chiriaș

8.2.1 Chiriașul poate rezilia Contractul printr-o înștiințare scrisă adresată Proprietarului în cazul în care Proprietarul nu își îndeplinește obligațiile prevăzute în prezentul Contract, iar această neîndeplinire continuă mai mult de 30 (treizeci) zile după primirea înștiințării de către Proprietar.

8.2.2 În toate cazurile prevăzute la clauza 8.1 și 8.2 de mai sus, rezilierea Contractului operează de drept începând cu expirarea termenelor de grație menționate mai sus în interiorul cărora Partea în culpă are obligația de a-și îndeplini obligațiile contractuale, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără alte formalități prealabile, desființarea Contractului făcându-se în virtutea prezentului pact comisoriu, fără intervenția justiției.

8.3 Alte cazuri de încetare

8.3.1. Prezentul Contract încetează și în următoarele cazuri:

- (a) prin ajungere la termen
- (b) în cazul exproprierii (preluării) Terenului;
- (c) prin acordul Părților și înainte de expirarea Duratei Închirierii;
- (d) în cazul prevăzut de clauza 9.5 din Contract;

8.4 Predarea Terenului către Proprietar

8.4.1 La Încetarea Contractului, Chiriașul este obligat să înapoieze Terenul, Proprietarului în termen de 60 (șaizeci) zile de la data Încetării Contractului și după aplicarea art. 581 C.Civ.

8.4.2 La încetarea contractului prin ajungere la termen, urmare a înțelegerii Părților, Proprietarul poate dobândii construcția și amenajările edificate de către Chiriaș, Chiriașul poate dobândi Terenul, după achitarea valorii stabilite printr-un raport de evaluare, ori proprietarul poate solicita eliberarea terenului și aducerea acestuia la starea



initiala.

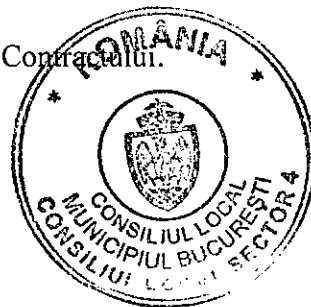
ARTICOLUL 9 FORȚA MAJORĂ

- 9.1 Forța majoră trebuie constatată de Camera de Comerț și Industrie a României sau de oricare altă autoritate competentă conform legii.
- 9.2 Forța majoră exonerează Părțile de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul Contract, pe toată perioada în care acesta acționează.
- 9.3 Îndeplinirea Contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a Forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau Părților până la apariția acesteia.
- 9.4 Partea contractantă care invocă Forța majoră are obligația de a notifica cealaltă Parte în mod complet, în termen de 5 (cinci) zile de la producerea cazului de Forță majoră cu privire la acest eveniment și de a lua toate măsurile care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.
- 9.5 Dacă Forța majoră acționează o perioadă mai mare de 6 (șase) luni, fiecare Parte va avea dreptul să notifice celeilalte Părți încetarea de plin drept a Contractului, fără ca vreuna din Părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

ARTICOLUL 10 CONFIDENȚIALITATEA

- 10.1 Prin semnarea prezentului Contract, Părțile se obligă să păstreze confidențialitatea asupra informațiilor referitoare la acest Contract ,, dacă informația nu este publică.
- 10.2 Obligația de confidențialitate se întinde pe toată durata de existență a Contractului.

ARTICOLUL 11 PREVEDERI FINALE



11.1 Titluri

Titlurile articolelor din prezentul Contract sunt folosite în scop de referință și nu vor limita sau servi ca explicație a termenilor și regulilor acestui Contract.

11.2 Acte adiționale

Orice act adițional la acest Contract trebuie încheiat în formă scrisă și semnat de ambele Părți.

11.3 Succesori și cesionari

Toate convențiile, aranjamentele și condițiile prezentului Contract se vor referi și vor fi angajante pentru succesorii și cesionarii Părților respective, iar dacă în prezentul Contract există o referire la o parte, se presupune ca aceasta include și se referă la reprezentanții legali, succesorii și cesionarii Părții.

11.4 Validitatea prevederilor

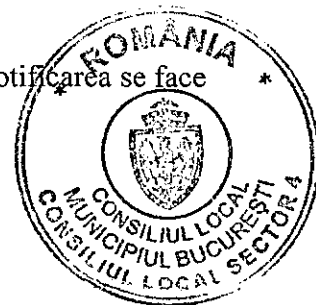
11.4.1 În cazul în care orice termen, condiție sau prevedere din acest Contract va fi considerată de o instanță competentă (conform Contractului) ca fiind invalidă, nulă sau scoasă din vigoare, restul prevederilor contractuale vor rămâne în vigoare și nu vor fi afectate, divizate sau anulate în niciun mod.

11.4.2. În situația prevăzută la art. 11.4.1 de mai sus, Părțile se vor întâlni cât de curând posibil și cu bună credință și vor conveni să accepte o prevedere legală care este cea mai apropiată de scopul prezentului Contract și care are un efect economic similar.

11.5 Înștiințări

11.5.1 Toată corespondența, înștiințările, solicitările și alte comunicări generate de și în legătură cu prezentul Contract se vor face în scris și vor fi transmise la adresa indicată de Părți, prin următoarele modalități:

- (a) Remitere a documentului respectiv cu semnătura și datarea unei copii pentru atestarea primirii de către partea căreia i se face comunicarea;
- (b) Scrisoare expediată prin poștă cu confirmare de primire;
- (c) Mesaj expediat prin intermediul aparatului fax. În cazul în care notificarea se face



prin fax, momentul luării la cunoștință este stabilit ca fiind momentul emiterii ‘confirmării de primire’, de către aparatul transmițătorului.

11.5.2 Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre Părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia din modalitățile prevăzute de alineatele precedente.

11.5.3 Orice schimbare a coordonatelor va fi transmisă celeilalte Părți sub sancțiunea inopozabilității faptului că adresa a fost schimbată.

11.6 Litigii și legea aplicabilă

11.6.1 Prezentul Contract se va supune legislației românești.

11.6.2 Litigiile apărute între Părți pe parcursul prezentului Contract se vor soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil litigiul va fi supus instanțelor judecătorești competente din România.

11.6.3 Prezentul Contract are puterea de lege pentru părțile contractante, conform art. 1270 Cod Civil.

11.7 Renunțări

Faptul că Proprietarul sau Chiriașul nu insistă asupra executării *ad literam* a prezentului Contract sau nu reușește să valorifice oricare din opțiunile pe care le are conform prezentului Contract, nu va fi considerată ca o renunțare a acelei Părți la drepturile oferite de prezentul Contract.

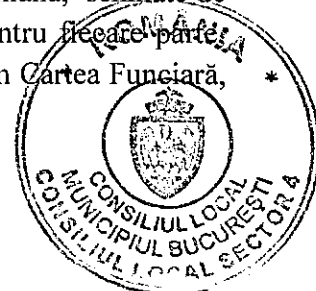
11.8 Anexe și Numarul de exemplare

Anexa 1 reprezintă parte integrantă a prezentului Contract.

11.9. Dispoziții finale

La încetarea raporturilor contractuale, se va încheia un act juridic care să reglementeze modul de stingere a tuturor obligațiilor între părți.

Prezentul Contract este întocmit în 4 (patru) exemplare originale, în limba română, semnate de reprezentanții legali sau convenționali ai părților contractante, câte unul pentru fiecare parte, unul care urmează a fi comunicat către ANAF, și unul pentru menționarea în Cartea Funciară,



toate cu valoare de original.

BĂNEASA INVESTMENTS S.A.

Prin

Lucian HOANCĂ

Șerban PURDOIU

**SECTORUL 4 AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**

Prin

Daniel BĂLUȚĂ

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IOAN GĂF DEAC



[Handwritten signature]