



CONTRACT DE INCHIRIERE

Incheiat intre

ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L.

in calitate de Proprietar

si

KEB DEVELOPMENT S.R.L.

in calitate de Chirias

Nr. inregistrare (intern) 4983

Data: 05.09.2025



TERMENII SI CONDITIILE GENERALE MINIME

Prezentul Contract de inchiriere a fost semnat astazi, 05.09.2025, de catre si intre:

ALGORITHM CONSTRUCTII S3 S.R.L., cu sediul social in B-dul Basarabia 256, Cladire C1, sector 3, Bucuresti, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8651/2017 cod unic de inregistrare 37714360, cont bancar RO32BTRLRONCRT0414912701 deschis la Banca Transilvania, legal reprezentata de dl. Adăscălița Liviu, in calitate de Director general, denumita in cele ce urmeaza „**Proprietar**”,

si

KEB DEVELOPMENT S.R.L., cu sediul social în localitatea Voluntari, oraș Voluntari, Jud. Ilfov, Bd-ul Pipera nr.1/VI, Hyperion Towers, camera B4, etaj 4 inregistrata la Registrul Comertului de pe lângă Tribunalul Ilfov sub nr. J2024000650238/29.01.2024, cod unic de inregistrare 49489989, cont bancar RO53CARP011501564846RO01 deschis la Banca Patria Bank, legal reprezentata de dl. Hacisalim Bedri in calitate de Administrator, denumita in cele ce urmeaza „**Chirias**”,

denumite in cele ce urmeaza Partile, care au convenit sa incheie prezentul contract („**Contractul de Inchiriere**” sau „**Contractul**”) in termenii si conditiile urmatoare:

DEFINITII:

In acest Contract, in masura in care din context nu rezulta altfel:

„**ACTIVITATEA**” inseamna activitatea care urmeaza a fi desfasurata de Chirias in Spatiul Inchiriat, respectiv activitatea de subinchiriere a spatiilor comerciale din cadrul Spatiului Inchiriat si, in acelasi timp, poate desfasura alte activitati comerciale care sunt compatibile cu destinatia stabilita de catre Proprietar prin Masterplanul Centrului.

„**AFILIAT**” inseamna, in ceea ce priveste o persoana, orice persoana (persoane) care controleaza direct sau indirect sau care este (sunt) controlata(e) de catre sau se afla sub controlul direct sau indirect al persoanei respective. Se considera ca o persoana detine controlul asupra unei alte persoane daca (i) detine, direct sau indirect, mai mult de 25% (douazecisicinci la suta) din capitalul social al persoanei respective sau din drepturile de vot in adunarea actionarilor sau in organismul corporativ echivalent al persoanei respective sau (ii) detine in alt mod, direct sau indirect, puterea de a determina componenta majoritatii sau rezultatul deciziilor privind politicile financiare sau de exploatare ale consiliului de administratie sau a altor organisme de conducere ale persoanei respective.

„**AUTORIZATIILE**” inseamna toate autorizatiile prevazute de lege pentru Centru, in integralitate sau in parte, si pentru Spatiul Inchiriat.

„**CAZ DE NEEEXECUTARE DIN PARTEA CHIRIASULUI**” are sensul descris in prezentul Contract.

„**CENTRUL**” inseamna centrul comunitar, situat in B-dul Basarabia 256, sector 3, Bucuresti, dezvoltat de catre Proprietar, in mai multe etape, astfel cum acesta este/ va fi autorizat de autoritatile competente, respectiv terenul si cladirile, locurile de parcare pentru autoturisme, caile de acces si spatiile publice, precum si zonele exterioare, cladirile si/sau spatiile comerciale si administrative construite, in curs de constructie sau care vor fi construite. mentionate mai jos si indicate doar pentru scopul identificării

ate de catre Proprietar

cu acordul prealabil al Chiriasului, care nu poate fi refuzat sau intarziat in mod nejustificat si care nu este necesar in cazul in care modificarile sunt obligatorii conform legii sau sunt solicitate pentru conformarea cu obligatiile pentru prevenirea si stingerea incendiilor, pana la data receptiei la terminarea lucrarilor.

Centrul cuprinde, printre altele:

- a) Spatii Comerciale de Tip Ancora reprezentate de (i) un hypermarket sau supermarket si (ii) zona de divertisment & cinema (daca exista) si (iii) unele spatii comerciale (stabilite de Proprietar impreuna cu Chiriasul) cu suprafete mai mari de 600 (sasesute) mp individual sau unele spatii comerciale a caror suprafata insumata depaseste 600 (sasesute) mp - in cazul chiriasilor membri ai aceluiasi grup (denumite in cele ce urmeaza "Spatii Comerciale de tip Ancora");
- b) o galerie (denumita in cele ce urmeaza „Galeria Comerciala”). Galeria Comerciala va consta din spatii comerciale care nu sunt considerate "Spatii Comerciale de tip Ancora" conform definitiei de mai sus;
- c) Spatii de birouri si/sau spatii non-comerciale, care pot avea urmatoarele destinatii: Sediul Primariei Sectorului 3, Casa de Casatorii, Scoala, Incubator pentru firme start-up, clinica, etc
- d) Spatii si Parti Comune.

Planurile Centrului pot fi modificate de Proprietar, cu acordul Chiriasului, care nu poate fi refuzat sau intarziat in mod nejustificat, pana la data receptiei la terminarea lucrarilor, pentru a indeplini dispozitiile si deciziile oricarei autoritati si oricaror cerinte tehnice care pot aparea in timpul constructiei sau care pot fi solicitate din motive de siguranta solicitate de autoritati. Specificatiile tehnice pot fi modificate doar datorita deciziilor, dispozitiilor si solicitarilor autoritatilor mentionate mai sus. Orice transformari interne rezultate din reamenajarea sau reorganizarea Spatiului Inchiriat, altele decat cele solicitate de catre autoritatile competente vor fi discutate si convenite de comun acord cu Chiriasul.

„**CHIRIA**” reprezinta suma pe care Chiriasul o plateste Proprietarului potrivit prezentului Contract pentru folosinta Spatiului Inchiriat formata din cea mai mare valoare dintre Chiria de Baza (2.500.000 Euro anual) si un procent din Cifra de Afaceri Neta anuala realizata in Spatiul Inchiriat. Suma de 2.500.000 Euro +TVA anuala reprezentand Chiria de baza se va indexa anual conform prezentului Contract.

„**CIFRA DE AFACERI**” inseamna sumele incasate de catre Chirias sau sumele rulate/tranzactionate de catre Chirias cu privire la Spatiul Inchiriat, calculate dupa cum urmeaza:

- (i) la calcularea Cifrei de Afaceri a Chiriasului se iau in considerare toate sumele incasate de Chirias pentru Spatiul Inchiriat, mai putin taxa pe valoarea adaugata;
- (ii) In sensul definitiei Cifrei de Afaceri, „Chiriasul” inseamna doar Chiriasul care este Parte la prezentul Contract.

„**CIFRA DE AFACERI NETA**” inseamna Cifra de Afaceri din care se scad incasarile Chiriasului cu titlu de costuri pentru Servicii Comune si pentru Marketing facturate subchiriasilor si mai putin taxa pe valoarea adaugata.

„**CONTRIBUTIA CHIRIASULUI**” inseamna suma investita de Chirias in vederea finalizarii si amenajarii Spatiului Inchiriat dupa efectuarea Lucrarilor Proprietarului, in suma de 10.000.000 (zece milioane)

de lucrari introcmi de catre Chirias, in conformitate cu autorizatia de construire si cu Masteplanul aprobat de Proprietar.

„DATA INAUGURARII” sau **„DATA INAUGURARII SPATIULUI INCHIRIAT”** reprezinta data la care Spatiul Inchiriat va fi deschis pentru public cel putin 70% din suprafata comerciala, care va avea loc in termen de 15 (cincisprezece) Zile Lucratoare dupa receptia la terminarea Lucrarilor pentru Spatiul Inchiriat si dupa obtinerea de catre Proprietar a tuturor Autorizatiilor, termen care este estimat in prezent la 14 (paisprezece) luni de la Data Predarii.

„DATA INDEXARII” inseamna 1 (intai) ianuarie din primul an calendaristic care incepe dupa Data Inaugurarii si, dupa aceasta data, 01 (intai) ianuarie din fiecare an calendaristic urmator.

„DATA PREDARII” reprezinta data stabilita conform notificarii scrise trimise de catre Proprietar Chiriasului cu cel putin 15 (cincisprezece) zile in avans, la care Proprietarul are obligatia de a-i preda Spatiul Inchiriat Chiriasului, cu toate Lucrarile Proprietarului finalizate conform autorizatiei de construire, proiectului tehnic si Anexei 5 cu devizul lucrarilor, inclusiv corectarea eventualelor lucrari neconforme sau defecte, cu exceptia Defectelor Minore care nu afecteaza in niciun mod Lucrarile Chiriasului si nici utilizarea Spatiului Inchiriat, si la care Chiriasul are obligatia de a prelua Spatiul Inchiriat de la Proprietar. Data estimata pentru predarea Spatiului Inchiriat este 30 septembrie 2025.

„DATA SCADENTA” reprezinta data de 15 (cincisprezece) a fiecarei luni calendaristice.

„DATA SEMNARII” reprezinta data semnarii prezentului Contract de catre Proprietar care va avea loc dupa data semnarii Contractului de catre Chirias.

„DURATA INCHIRIERII”/„DURATA” este de 35 (treizeciscinci) ani, calculati de la Data Inaugurarii, cu posibilitatea prelungirii duratei inchirierii pana la maxim 49 de ani, prin incheierea unui act aditional in conditiile agreeate de Parti

„DEFECTELE MINORE” reprezinta defectele, reparatiile, neconformitatile sau lipsa unor elemente ale Lucrarilor Proprietarului care nu afecteaza in niciun mod Lucrarile Chiriasului si nici utilizarea Spatiului Inchiriat sau defectele, reparatiile, neconformitatile sau lipsa unor elemente ale Lucrarilor Chiriasului care nu afecteaza utilizarea Spatiului Inchiriat.

„EXERCITIU FINANCIAR” inseamna perioada cuprinsa intre 01 ianuarie si 31 decembrie sau o alta perioada determinata la libera alegere de catre Proprietar si notificata Chiriasului.

„GARANTIA” inseamna garantia contractuala care va fi acordata de Chirias Proprietarului pentru suma reprezentand echivalentul in EUR a 3 (trei) luni de Chirie de Baza (fara TVA), indexate periodic, sub forma unui depozit de garantie depus de catre Chirias in contul indicat de catre Proprietar sau sub forma unei scrisori de garantie bancara. Valoarea Garantiei depusa in RON va fi calculata prin aplicarea cursului de schimb RON/EUR publicat de Banca Nationala a Romaniei la data constituirii garantiei. Garantia contractuala se constituie in maxim 30 (treizeci) de Zile Lucratoare de la incheierea Procesului Verbal de Predare Primire.

„INDICELE DE MAJORARE” inseamna indicele european armonizat al preturilor de consum HICP ALL ITEMS INDEX EU 20 publicat de EUROSTAT. Daca HICP nu poate fi utilizat sau determinat din diverse motive, atunci Proprietarul va adopta un indice care este indicele cel mai asemanator cu HICP privind continutul acestuia pentru a-l inlocui sau va stabili o noua metoda ce va fi utilizata pentru evaluarea oricarei majorari

„MANUALUL DE AMENAJARE” înseamnă documentul reprezentând setul de reguli conținând specificațiile tehnice și de design comunicate Chiriasului de către Proprietar, în conformitate cu care Chiriasul va supraveghea Proiectul de Amenajare în Faza Preoperatională a proiectului.

„PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE” înseamnă protocolul/procesul-verbal de predare-primire ce urmează a fi semnat de Parti la Data Predării

„PROIECTUL DE AMENAJARE” înseamnă documentația completă a Proprietarului atât pe hârtie cât și în format editabil (Dwg), cuprinzând planuri de detaliu, planuri de arhitectură, instalații mecanice și electrice, specificații și orice alte elemente prevăzute în specificațiile tehnice și de design, în scopul executării Lucrarilor de amenajare ale Proprietarului, predate Chiriasului în scopul supervizării lucrarilor de amenajare în Faza Preoperatională.

„REGULAMENTUL DE ORDINE INTERIOARA” înseamnă unul sau mai multe seturi de reguli și reglementări scrise referitoare la Spațiul Închiriat stabilite împreună de Proprietar și Chirias (care va fi anexa la prezentul Contract) până cel mai târziu la Data Inaugurării și furnizate Chiriasului pentru a fi respectate tot timpul de către acesta și care va fi impus subchiriasilor. După Data Inaugurării Regulamentul de Ordine Interioara va putea fi modificat periodic de către Chirias cu consultarea Proprietarului pentru a implementa toate reglementările aplicabile pentru Spațiul Închiriat.

„SPATII SI PARTI COMUNE” înseamnă în mod colectiv „Spatiile Comune Interioare” și „Spatiile Comune Exterioare”.

„SPATIILE COMUNE INTERIOARE” înseamnă toate Traseele de Utilități, toate echipamentele și toate acele zone situate în Spațiul Închiriat care nu deservește exclusiv un singur chirias/subchirias, și care includ, fără a se limita la, următoarele:

- a) scări, pasaje, coridoare, zone de tranzit, intrări și ieșiri, porți, holuri, zone de încărcare și descărcare, precum și alte zone amenajate pentru trecerea liberă a persoanelor și/sau a marfurilor;
- b) instalații și sisteme de climatizare, sisteme electrice, sisteme de telefonie, radio intern, sisteme de conducte și instalații de toate tipurile, precum și toate și orice alte tipuri de sisteme care cuprind o parte a clădirii și/sau care deservește clădirea și/sau utilizatorii acesteia;
- c) toalete publice, zone de recreere publică și de divertisment;
- d) zone și sisteme de semnalizare, informare și publicitate;
- e) acoperisuri, subsol, parcuri subterane, coridoare de serviciu, camere de serviciu, camere pentru transformatoare de putere, centrale telefonice, precum și orice alte camere și zone care deservește toate sau oricare dintre sistemele care operează în clădire;
- f) pereți și ferestre exterioare, fundații, coloane de construcții, scări, coridoare, intrări și ieșiri;

„SPATIILE COMUNE EXTERIOARE” înseamnă toate acele zone situate în afara incintei clădirii, destinate utilizării în comun de către toți chiriasii și/sau de către publicul larg, cu excepția celor închiriate, aferente uzului comun, și care vor include, printre altele, următoarele:

- a) drumuri interioare, insule de trafic, drumuri de acces, sisteme de iluminat, instalații și echipamente;

- c) zone de tranzit, zone de incarcare si descarcare, trotuare;
- d) zone si sisteme de semnalizare, informare si publicitate exterioara etc.

„SPATIUL INCHIRIAT” vizeaza parte din centrul comunitar denumit Hala Laminor, situat in B-dul Basarabia 256, sector 3, Bucuresti, dezvoltat de catre Proprietarul ALGORITHM CONSTRUCTII S 3 SRL , in mai multe etape, astfel cum acesta este/ va fi autorizat de autoritatile competente, compus din urmatoarele cladiri cladiri [mai putin suprafetele aferente Casei Casatoriilor, Gradinii Botanice, Sediului Primariei Sectorului 3 – reprezentand **”Institutiile Publice”** (pentru care Proprietarul nu va plati o contributie pentru Spatiile Comune) – si altor spatii cu destinatia de birouri insumand maxim 3000 mp – reprezentand **”Incubatorul de Afaceri”** (pentru care Proprietarul va plati Chiriasului o contributie pentru Spatiile Comune stabilita de Chiriasul din prezentul Contract)], care cuprind inclusiv spatiile comune si parcare subterana: 209760-corp C5: vestiar-subsol; 209760-corp C6: Hala Laminor, 201765 -corp C61: Hala Laminor –parter -extindere , 214305-C3 decantor, 214488 – corp C106 Anexa hala, P+1E partial), 209760 corp C1, 209760 corp C3, si spatiile exterioare Halei – drumuri perimetrale. Spatiul Inchiriat este identificat doar in scop de informare. Chiriasului ii este cunoscut si accepta ca planurile Centrului si ale Spatiului Inchiriat pot fi modificate in conformitate cu prevederile prezentului Contract, la solicitarea autoritatilor competente.

„TRASEELE UTILITATILOR” inseamna toate canalele, firele, cablurile, conductele, fluxurile de canalizare, rigole, tevi de evacuare, jgheaburi, tuburi, instalatii electrice si orice alte canale conducatoare.

„LUCRARILE PROPRIETARULUI” (AMENAJAREA CENTRULUI) – Reprezinta toate lucrarile de constructie si amenajare care se deruleaza de catre Proprietar pentru finalizarea amenajarii Centrului , care cuprind (i) lucrarile de constructie si amenajare pentru spatiile care nu fac obiectul prezentului contract, respectiv sediul Primariei sector 3, Casa Casatoriilor, Gradina Botanica – reprezentand **”Institutiile Publice”** – si alte spatii situate la etaj cu destinatia de birouri insumand maxim 3000 mp – reprezentand **”Incubatorul de Afaceri”**, si (ii) Lucrarile Proprietarului pentru Spatiul Inchiriat, dar care nu includ lucrarile de amenajare ale Chiriasului pentru care acesta realizeaza investitiile Chiriasului in vederea finalizarii Spatiului Inchiriat, pe baza devizului estimativ de lucrari introcmis de catre Chirias in conformitate cu autorizatia de construire si cu Masteplanul aprobat de Proprietar.

„LUCRARILE CHIRIASULUI” – Reprezinta toate lucrarile de constructie si amenajare care se deruleaza de catre Chirias dupa predarea Spatiului Inchiriat, in suma de 10.000.000 (zecemilioane) de EURO, TVA inclus, indicate in Anexa 5 – Studiul de Cost/Deviz estimativ, care includ lucrarile de amenajare ale Chiriasului pentru care acesta realizeaza investitiile Chiriasului in vederea finalizarii si amenajarii Spatiului Inchiriat, pe baza devizului estimativ de lucrari introcmis de catre Chirias, in conformitate cu autorizatia de construire si cu Masteplanul aprobat de Proprietar si care se vor executa in conformitate cu prevederile prezentului Contract.

”FAZA PREOPERATIONALA” reprezinta perioada de executare a tuturor lucrarilor de constructie si amenajare care se deruleaza pentru finalizarea Spatiului Inchiriat de catre Proprietar, pana Data Predarii, si de catre Chirias , pana la Data Inaugurarii.

„ZI LUCRATOARE” inseamna orice zi (alta decat sambata sau duminica sau sarbatorile publice) in

- (i) Acolo unde este necesar, cuvintele folosite la singular vor include si pluralul si vice versa. Cuvintele la genul masculin vor include si genul feminin, iar cuvintele la genul feminin vor include si genul masculin. Trimiterile la orice persoana vor fi considerate ca fiind facute si la succesorii sau cesionarii autorizati ai acesteia.
- (ii) Orice obligatie din prezentul Contract care trebuie indeplinita intr-o zi care nu este o Zi Lucratoare va fi amanata pana la prima Zi Lucratoare care urmeaza.

1. OBIECTUL CONTRACTULUI / SPATIUL INCHIRIAT

- 1.1.** Proprietarul acorda si asigura Chiriasului prin prezentul Contract un drept de folosinta linistita, utila si neintrerupta asupra Spatiului Inchiriat si inchiriaza Spatiul Inchiriat Chiriasului exclusiv pe Durata Contractului, iar Chiriasul incheie prezentul Contract in scopul subinchirierii si administrarii Spatiului Inchiriat, obligandu-se in schimb sa achite catre Proprietar obligatiile financiare enumerate in prezentul Contract.
- 1.2.** Chiriasul va detine liber si netulburat Spatiul Inchiriat, cu conditia de a plati integral si la timp toate sumele datorate in conformitate cu prezentul Contract si de a-si indeplini toate celelalte obligatii contractuale si legale.
- 1.3.** Partile inteleg prin prezentul ca Spatiul Inchiriat este indicat doar in scop de informare, fiind agreeat faptul ca suprafata totala/ forma Spatiului Inchiriat se pot schimba inainte de Data Inaugurarii si dupa Data Inaugurarii, pentru a indeplini dispozitiile/ deciziile oricarei autoritati si orice cerinte tehnice care pot aparea in timpul constructiei sau care pot fi solicitate de autoritati din motive de siguranta, aceste modificari fiind supuse acordului Chiriasului, care nu poate fi refuzat sau intarziat in mod nejustificat, inasa Proprietarul va efectua pe costul sau toate lucrarile si amenajarile generate de aceste eventuale modificari, fara a afecta/creste Contributia Chiriasului, si il va incunostinta pe Chirias cu privire la aceste modificari in termen de 5 zile lucratoare de la aparitia unor astfel de solicitari.
- 1.4.** In vederea finalizarii Spatiului Inchiriat in acord cu masterplan-ul aprobat de Proprietar, Chiriasul va realiza investitiile ramase de executat pe cheltuiala sa, in limita Contributiei Chiriasului, pe baza devizului estimativ de lucrari introcmis de catre Chirias, in conformitate cu autorizatia de construire si cu Mastepanul aprobat de Proprietar, conform Anexei 5 – Studiul de Cost/Deviz estimativ. Contributia se va face sub conditia prezentarii unei autorizatii de construire valabile de catre Proprietar, si va fi in suma de (10.000.000 (zecemilioane) de EURO, TVA inclus. Chiriasul se obliga sa realizeze Lucrarile Chiriasului, reprezentand Contributia sa la bugetul de investitii, pana cel tarziu la Data receptiei la terminarea lucrarilor cu autoritatile, dar nu mai tarziu de termenul prevazut la art. 4.13. In cazul in care receptia la terminarea lucrarilor se amana exclusiv din cauza nefinalizarii de catre Chirias a Investitiilor in sarcina sa, Proprietarul nu datoreaza niciun fel de despagubiri sau penalitati Chiriasului. Lucrarile Chiriasului raman in Spatiul Inchiriat si sunt transferate Proprietarului doar la implinirea Duratei Inchirierii, fara obligatia Proprietarului de a compensa Chiriasul in vreun fel la momentul respectiv.

2. UTILIZAREA SPATIULUI INCHIRIAT

- 2.1.** Spatiul Inchiriat va fi utilizat exclusiv pentru subinchiriere si pentru desfasurarea activitatilor comerciale ale Chiriasului, inclusiv pentru marketing si publicitate, conform unui mix de subchiriasi si a unei planificari si implementari a activitatii, inceperii si duratei de subinchiriere pe care le va determina Chiriasul. Pentru evitarea oricarui dubiu, Partile convin ca Chiriasul are dreptul sa subinchiriaze spatii comerciale din Spatiul Inchiriat catre Sub-chiriasi numai (i) pe termen lung si (ii) pe activitati similare cu cele cuprinse in cadrul prezentului Contract.

37714360



acceptate in prealabil de Proprietar, (ii) in conditiile in care C
orice responsabilitate, ce ar putea reiesi, din relatia Chirias – Sub-chirias/i, (iii) in conditiile in
care Chiriasul ramane raspunzator fata de Proprietar, pentru indeplinirea tuturor obligatiilor
contractuale cuprinse in prezentul contract.

- 2.2. Orice schimbare in tipul de activitate desfasurata de catre Chirias in Spatiul Inchiriat va putea fi
facuta numai cu acordul prealabil scris al Proprietarului, care nu poate fi refuzat sau intarziat in
mod nejustificat.

3. DURATA CONTRACTULUI

- 3.1. Prezentul Contract intra in vigoare la data semnarii. Perioada de inchiriere a Spatiului Inchiriat
de 35 de ani, calculata incepand cu Data Inaugurarii.

- 3.2. Partile convin in mod irevocabil prin prezentul ca pe tot parcursul Duratei Contractului, Chiriasul
are dreptul de a denunta unilateral Contractul oricand dupa 3 ani de la Data Inaugurarii, in
conformitate cu clauza 19.6. In acest caz Chiriasul se obliga sa cesioneze Proprietarului toate
contractele de subinchiriere incheiate, iar Proprietarul se obliga sa le preia. Partile convin in
mod expres ca prevederile tacitei relocatiuni nu sunt aplicabile acestui Contract.

- 3.3. Contractul va inceta la expirarea Duratei, cu exceptia cazului in care a fost prelungit prin act
aditional in conditiile agreeate de Parti. Proprietarul este autorizat sa inchirieze Spatiul Inchiriat
oricarui tert, in termenii si conditiile convenite cu un astfel de tert, inclusiv, insa fara limitare,
pentru o chirie care poate fi inferioara fata de Chiria stabilita potrivit prezentului Contract, insa
Chiriasul are un drept de preferinta pentru reinchiriere, la pret egal si in conditii egale cu tertul
respectiv.

4. PREDAREA SI INAUGURAREA SPATIULUI INCHIRIAT

A. DATA PREDARII SPATIULUI INCHIRIAT

- 4.1. Proprietarul va depune toate eforturile ca Data Predarii sa survina la data de 30 septembrie
2025. Aceasta data a predarii nu este obligatorie pentru Proprietar, acesta din urma putand
stabili, dupa propria sa apreciere Data Predarii intr-un alt interval calendaristic, dar nu mai
tarziu de 10 (zece) luni de la data de 30 septembrie 2025 si, in acest caz, Proprietarul va notifica
Chiriasul cu privire la Data Predarii cu cel putin 15 zile inainte de data de 30 septembrie 2025
cu privire la intarzierea predarii.

- 4.2. In cazul in care Data Predarii va avea loc in alt interval calendaristic decat la Data estimata a
Predarii de 30 septembrie 2025, Proprietarul va notifica Chiriasul in legatura cu luna exacta a
Datei Predarii in avans cu cel putin 3 (trei) luni, precum si cu saptamana exacta a Datei Predarii
in avans cu cel putin 15 (cincisprezece) Zile Lucratoare.

- 4.3. In cazul in care Proprietarul nu preda Spatiul Inchiriat la Data Predarii (i.e., 30 septembrie 2025)
si a notificat Chiriasul conform Clauzei 4.1 ca nu realizeaza predarea la Data Predarii (i.e., 30
septembrie 2025), Proprietarul va beneficia de o perioada suplimentara de maxim 10 (zece)
luni dupa data de 30 septembrie 2025 pentru a preda Spatiul Inchiriat Chiriasului cu toate
Lucrarile Proprietarului pentru Spatiul Inchiriat finalizate.

- 4.4. In cazul in care Proprietarul nu realizeaza receptia Lucrarilor conform autorizatiei de construire
si masterplanului aprobat prin incheierea procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor
cu autoritatile publice in termen de 30 (treizeci) de zile de la finalizarea lucrarilor si/sau nu

obține toate Autorizațiile în termen de 30 (treizeci) de zile de la încheierea procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor cu autoritățile publice, Proprietarul va beneficia o singură dată de o perioadă suplimentară de maxim 6 (șase) luni după finalizarea Lucrărilor pentru încheierea procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor cu autoritățile publice și pentru obținerea Autorizațiilor (în acest din urmă caz, perioada se calculează după îndeplinirea termenului de 30 de zile de la încheierea procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor).

4.5. Partile convin în mod expres că în perioadele stabilite la art 4.3 și art 4.4 din prezentul Contract Chiriasul nu va avea dreptul de a rezilia prezentul Contract de Inchiriere.

4.6. La expirarea perioadelor de 10 (zece) luni și respectiv de 6 (șase) luni menționate mai sus la art. 4.3 și art 4.4., în cazul în care din culpa Proprietarului procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor cu autoritățile publice nu este încheiat sau toate Autorizațiile nu sunt obținute de către Proprietar, Chiriasul va avea dreptul de a rezilia unilateral Contractul de Inchiriere, în baza unei notificări scrise transmise Proprietarului în acest sens în conformitate cu Clauzele 19.3., 19. 4. și 19.5. și cu aplicarea prevederilor Clauzei 19.8.

B. SUPRAVEGHEREA DE CĂTRE CHIRIAS A LUCRARILOR DE AMENAJARE ALE PROPRIETARULUI ÎN FAZA PREOPERATIONALA

4.7. Chiriasul va supraveghea în Faza Preoperatională a proiectului realizarea Lucrărilor Proprietarului realizate până la Data Predării și propriile lucrări de amenajare până la data recepției la terminarea lucrărilor. Chiriasul declară că a vizitat amplasamentul și a examinat desenele și documentația tehnică furnizate de către Proprietar până la semnarea prezentului Contract, le-a înțeles și prin urmare cunoaște conținutul acestora cu privire la caracteristicile Spațiului Inchiriat construit sau ce urmează a fi construit, astfel cum rezultă din respectivele documente și este de acord cu aceste caracteristici. Orice modificări ale desenelor sau documentației tehnice vor fi realizate în colaborare cu Chiriasul și cu acordul prealabil expres al Chiriasului, cu excepția celor impuse de autoritățile publice. În acest caz, Proprietarul va notifica Chiriasul în cel mai scurt timp.

C. PREDAREA SPAȚIULUI INCHIRIAT

4.8. Predarea Spațiului Inchiriat la Data Predării va avea loc doar după finalizarea de către Proprietar a Lucrărilor Proprietarului pentru Spațiul Inchiriat în conformitate cu prevederile autorizației de construire și Masterplanului aprobat, conform Anexei 5 Studiu de cost/Deviz estimativ, cu excepția Defectelor Minore.

4.9. În cazul în care Chiriasul nu este prezent la Data Predării stabilită în conformitate cu prevederile prezentului Contract, deși acesta a fost notificat de către Proprietar conform Contractului și nu a transmis Proprietarului motivul imposibilității Chiriasului de a fi prezent la Data Predării pentru preluarea Spațiului Inchiriat, Chiriasul având dreptul de a propune o altă dată pentru realizarea predării, într-un termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data notificată de Proprietar, Proprietarul va avea dreptul de a realiza următoarele acțiuni:

- (i) să notifice Chiriasul cu privire la o nouă dată a predării, care să aibă loc într-un termen de cel puțin 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data notificată inițial pentru predare.
- (ii) În situația în care Chiriasul nu este prezent nici la noua dată a Predării astfel stabilită, Proprietarul are dreptul să considere că preluarea Spațiului Inchiriat a fost acceptată de către Chirias fără niciun viciu/ nicio deficiență și va fi consemnată prin Procesul-Verbal de Predare Primire care va fi semnat de către Proprietar, în prezența unui executor al unui notar care să certifice lipsa Chiriasului de la predare.



In cazul in care si noua Data a Predarii este amanata/intarziata din culpa Chiriasului, acest lucru nu va influenta obligatia Chiriasului de a deschide Spatiul Inchiriat publicului la Data Inaugurarii si nu va intarzia plata oricaror sume datorate in baza prezentului Contract, care vor fi datorate incepand cu data la care predarea Spatiului Inchiriat este considerata realizata conform prezentului articol.

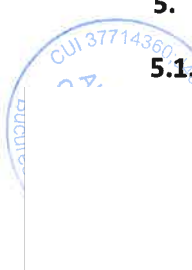
- 4.10.** Predarea Spatiului Inchiriat va avea loc pe baza Procesului-Verbal de Predare-Primire, semnat de ambele Parti prin care Chiriasul confirma ca a preluat Spatiul Inchiriat, dupa finalizarea Lucrarilor Proprietarului, in conformitate cu prevederile autorizatiei de construire si Masterplanului aprobat, conform Anexei 5 Studiu de cost/Deviz estimativ, cu exceptia Defectelor Minore.
- 4.11.** Chiriasul va permite contractantilor Proprietarului accesul pentru a executa orice lucrare restanta la Spatiul Inchiriat aferenta remedierii Defectelor Minore, cu conditia notificarii prealabile a Chiriasului sau stabiliri de comun acord cu acesta a unui termen pentru realizarea lucrarilor restante.
- 4.12.** Pentru evitarea oricarui dubiu, Partile inteleg ca o data cu predarea Spatiului Inchiriat in conformitate cu prezenta Clauza, Proprietarul a transmis posesia asupra Spatiului Inchiriat precum si toate drepturile si obligatiile aferente conform prezentului Contract, cu exceptia celor care incep la o alta data conform Contractului (e.g., plata Chiriei dupa Perioada de Gratie, plata cotei din impozitul pe teren si cladire dupa Data Inaugurarii).

D. RECEPTIE SI INAUGURARE

- 4.13.** Incepand cu Data Predarii, Chiriasul va executa Lucrarile Chiriasului conform Anexei 5– Studiul de Cost/Deviz estimativ, intr-un termen de maxim 9 (noua) luni de la Data Predarii. In cazul in care Chiriasul nu va finaliza Lucrarile Chiriasului conform acestei clauze, acesta va beneficia de o perioada suplimentara de maxim 3 (trei) luni pentru a finaliza Lucrarile Chiriasului, in vederea realizarii receptiei Lucrarilor prin incheierea procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor cu autoritatile publice.
- 4.14.** Chiriasul va notifica Proprietarul cu 60 (saizeci) de zile inainte de finalizarea Lucrarilor Chiriasului cu privire la finalizarea acestora, pentru ca Proprietarul sa poata organiza in mod corespunzator receptia la terminarea lucrarilor cu autoritatile publice.
- 4.15.** In termen de 30 (treizeci) de zile de la finalizarea Lucrarilor Chiriasului, Proprietarul va realiza receptia prin incheierea procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor cu autoritatile publice.
- 4.16.** In termen de 30 (treizeci) de zile de la incheierea procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor cu autoritatile publice, Proprietarul va obtine toate Autorizatiile pentru Spatiul Inchiriat.
- 4.17.** Chiriasul are obligatia de a deschide pentru public cel putin 70% din suprafata comerciala a Spatiului Inchiriat in termen de maxim 15 (cincisprezece) zile lucratoare de la incheierea de catre Proprietar a procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor cu autoritatile publice si obtinerea de catre Proprietar a Autorizatiilor pentru Spatiul Inchiriat.

5. CHIRIA

- 5.1.** Chiriasul datoreaza Proprietarului chiria dupa cum urmeaza:



- 5.1.1** Pentru fiecare luna in parte, Chiria de Baza care nu poate fi mai mica de 2.500.000 euro plus TVA anual impartit la 12 luni. Chiria de Baza se va indexa anual conform prevederilor prezentului contract.
- 5.1.2.** Chiria procentuala calculata in functie de Cifra de Afaceri Neta a Chiriasului sub forma unei Regularizari a Chiriei anuale, in cazul in care Chiria anuala procentuala datorata de Chirias in functie de Cifra Neta de Afaceri (calculata conform prezentului contract), este mai mare decat Chiria de Baza. In cazul in care Chiriasul datoreaza Chiria procentuala calculata in functie de Cifra de Afaceri Neta, Chiria de Baza deja achitata se va scadea din Chiria procentuala calculata in functie de Cifra de Afaceri Neta, iar Chiriasul va achita Proprietarului doar diferenta dintre acestea.
- 5.1.3** Chiria procentuala in functie de Cifra Neta de Afaceri a Chiriasului realizata din exploatarea Spatiului Inchiriat, este de 30,00% (treizeci procente) din Cifra de Afaceri Neta la debutul Contractului. Pentru evitarea oricarui dubiu Chiria procentuala este agreata sub forma unei chirii progresive in trepte, respectiv la debutul Contractului este 30,00% din cifra de afaceri neta anuala a chiriasului, dar nu mai putin de 2.500.000 euro +TVA pe an, iar cresterile procentuale ale Chiriei in functie de Cifra de Afaceri Neta vor fi in functie de cresterile Cifrei de Afaceri Nete Anuale a Chiriasului, respectiv de .

PRAG CIFRA DE AFACERI NETĂ ANUALĂ	PROCENT CHIRIE
Debut contract	30%
≥11.500.000 Euro	30,50%
≥11.750.000 Euro	31%
≥11.900.000 Euro	31,50%
≥12.100.000 Euro	32%
≥12.250.000 Euro	32,50%
≥12.450.000 Euro	33%
≥12.650.000 Euro	33,50%
≥12.850.000 Euro	34%
≥13.000.000 Euro	34,50%
≥13.250.000 Euro	35%
≥13.400.000 Euro	35,50%
≥13.600.000 Euro	36%
≥13.800.000 Euro	36,50%
≥14.000.000 Euro	37%
≥14.250.000 Euro	37,50%
≥14.450.000 Euro	38%
≥14.700.000 Euro	38,50 %
≥14.900.000 Euro	39%
≥15.150.000 Euro	39,50%
≥15.350.000 Euro	40%
≥15.600.000 Euro	40,50%
≥15.800.000 Euro	41%
≥16.000.000 Euro	41,50%
≥16.300.000 Euro	42%
≥16.550.000 Euro	42,50%
≥16.800.000 Euro	44%
≥17.000.000 Euro	45 50%

≥17.300.000 Euro	47%
≥17.500.000 Euro	48,50%
≥17.800.000 Euro	50%

- 5.2.** In vederea calculului regularizarii Chiriei, Chiriasul ii va comunica Proprietarului cel tarziu in cea de-a 15-a zi a lunii aprilie a anului imediat urmator, Cifra de Afaceri Neta aferenta anului anterior pentru care este datorata regularizarea, impreuna cu documentele justificative ce au stat la baza calculului Cifrei de Afaceri anuale, incluzand o declaratie pe proprie raspundere semnata de reprezentantul legal si certificata de catre directorul financiar al Chiriasului, confirmand Cifra de Afaceri Neta comunicata, precum si situatiile financiare (balanta, bilant, cont de profit si pierdere), sub sanctiunea aplicarii de penalitati pe zi de intarziere.
- 5.3.** Proprietarul are dreptul sa dispuna efectuarea unui audit independent al inregistrarilor contabile ale Chiriasului de catre un auditor independent numit de Proprietari, in termen de 30 de zile de la primirea documentelor justificative prevazute la art 5.2. Costul unui astfel de audit va fi suportat de catre Proprietar, cu exceptia cazurilor urmatoare in care costul va fi suportat de Chirias:
- (i) in cazul in care se constata ca Cifra de Afaceri Neta declarata de Chirias pentru perioada relevanta este mai mica cu cel putin 3% (trei la suta) decat valoarea efectiva sau
 - (ii) la data inceperii unui astfel de audit, Chiriasul nu i-a furnizat Proprietarului documentele cu privire la Cifra de Afaceri Neta indicate in Art. 5.2, care trebuiau furnizate.
- 5.4.** Emiterea facturii pentru diferenta de Chirie rezultata in urma calcularii Cifrei Nete de Afaceri a Chiriasului nu conduce la pierderea dreptului Proprietarului de a audita documentele justificative primite.
- 5.5.** Cifra de Afaceri Neta stabilita de catre auditorul independent va fi utilizata doar in scopul stabilirii Chiriei in functie de Cifra de Afaceri. Toate documentele furnizate de Chirias cu privire la calculul Cifrei de Afaceri Nete a Chiriasului reprezinta informatii confidentiale, iar Proprietarul este obligat sa respecte confidentialitatea informatiilor din aceste documente si sa impuna aceasta obligatie si auditorului. Pentru evitarea oricarui dubiu, toate documentele care au stat la baza calcularii Cifrei de Afaceri si situatiile financiare ale Chiriasului sunt considerate secrete comerciale si vor fi tratate ca atare de catre Proprietar si auditor.
- 5.6.** In cazul in care se constata ca Cifra de Afaceri Neta declarata de catre Chirias pentru anul anterior este mai mica cu maxim 3% (trei la suta) din valoarea efectiva , Chiriasul ii va plati Proprietarului diferenta rezultata in urma auditului in termen de 5 zile lucratoare de la emiterii unei facturi in acest sens de catre Proprietar, fara nicio penalitate.
- 5.7.** In cazul in care se constata ca Cifra de Afaceri Neta declarata de catre Chirias pentru anul anterior este mai mare de 3% (trei la suta) fata de valoarea efectiva Chiriasul va plati proprietarului o suma cu titlu de penalizare contractuala in cuantum egal cu dublul diferentei din Cifra de Afaceri Neta declarata si cea efectiva in termen de 5 zile lucratoare de la emiterii unei facturi in acest sens de catre Proprietar.

6. UTILITATI

- 6.1.** De la Data Predarii Spatiului Inchiriat, Chiriasul va plati costul consumului tuturor utilitatilor aferente Spatiului Inchiriat, cum ar fi: ventilatie, aportul de aer proaspat, incalzire/ racire, telefon, conexiune la internet, electricitate, alimentare cu apa (apa curenta, apa menajera, apa meteorica), canalizare si indepartarea deseurilor precum si orice alta utilitate care poate fi definita ca fiind livrata Spatiului Inchiriat (denumite in cele ce urmeaza „Utilitatile”). Consumul



de energie electrica se refactureaza la nivelul de joasa tensiune, astfel incat Chiriasul sa achite contravaloarea tuturor serviciilor de care beneficiaza (cum ar fi transport, operator de sistem, distributie inalta tensiune, transformare medie tensiune, transformare joasa tensiune, tarif de cogenerare de inalta eficienta, certificate verzi, acciza, etc.). Pretul energiei electrice facturat este de tip monom.

- 6.2.** Costurile privind Utilitatile vor fi platite de catre Chirias in termen de 7 (sapte) Zile Lucratoare de la primirea facturii transmise de Proprietar in acest sens.
- 6.3.** In cazul in care Chiriasul va incheia un contract direct cu furnizorii de utilitati publice, Chiriasul va plati direct furnizorilor toate costurile aferente Utilitatilor furnizate.
- 6.4.** Chiriasul intelege si este de acord ca Proprietarul nu este raspunzator pentru daunele care sunt cauzate de intreruperea furnizarii de Utilitati de catre furnizorii publici.

7. ALTE SUME DATORATE DE CATRE CHIRIAS

- 7.1.** Chiriasul va achita, fie Proprietarului, fie direct catre terti, si urmatoarele sume, aferente Spatiului Inchiriat, care vor deveni scadente in timpul duratei de valabilitate a prezentului contract de inchiriere, incluzand impozitul pe cladire si teren datorat la bugetul local de catre Proprietar, in cota aferenta Spatiului Inchiriat din totalul Centrului, costurile cu emiterea si mentinerea autorizatiilor de functionare pentru Spatiul Inchiriat, costuri pentru intretinerea si mentenanta Spatiului Inchiriat (inclusiv orice sisteme, echipamente, instalatii pentru producerea de energie electrica cu impact redus asupra mediului).

8. INDEXAREA

- 8.1.** Chiria de Baza minima garantata va fi majorata automat la fiecare Data a Indexarii cu Procentul de Indexare, fara alte formalitati necesare din partea Proprietarului si fara a fi necesara modificarea Contractului. Ajustarea sumelor datorate cu titlu de Chirie dupa fiecare Data a Indexarii dar inainte de publicarea Indicelui de Majorare pentru anul respectiv, va fi realizata la momentul in care va fi publicat Indicele de Majorare, urmand ca facturarea diferentelor datorate ca urmare a indexarii sa fie facuta retroactiv, pentru perioada dintre Data Indexarii si data publicarii Indicelui de Majorare.
- 8.2.** Indexarea se va aplica la valoarea Chiriei de Baza minima garantata, iar suma rezultata va deveni noua Chirie de Baza minima garantata, aplicabila si datorata de la Data Indexarii pentru urmatoarele 12 luni consecutive, respectiv pana la urmatoarea Data a Indexarii. O astfel de indexare nu va determina ca suma Chiriei de Baza sa fie inferioara celei din anul anterior, in cazul in care indexarea va fi negativa aplicandu-se Chiria de Baza din anul anterior.
- 8.3.** Incepand cu prima Data a Indexarii si pe intreaga durata a Contractului, indexarea din anul curent se va realiza aplicand, la Data Indexarii, Procentul de Indexare la ultima valoare a Chiriei de baza, astfel cum au fost datorate inainte de Data Indexarii. Fiecare valoare a Chiriei de Baza se va majora cu Procentul de Indexare la fiecare Data a Indexarii, incepand cu 1 ianuarie a anului urmator Datei Inaugurarii, astfel incat la aplicarea oricarei indexari sa se iau in considerare toate indexarile anterioare care au fost aplicate Chiriei de la Data Semnarii.
- 8.4.** Procentul de Indexare reprezinta rata medie anuala a Indicelui de Majorare aferent lunii ianuarie care se publica la finalul lunii Februarie. In cazul in care Procentul de Indexare este

negativ Chiria de Baza garantata ramane neschimbata. In cazul in care Procentul de Indexare depaseste 1,5%, atunci majorarea Chiriei de Baza va fi limitata la 1,5%.

9. PLATI

9.1. Prevederi generale

- 9.1.1.** Toate obligatiile de plata ale Chiriasului privind Utilitatile vor fi datorate incepand cu Data Predarii, dar cota aferenta impozitului pe teren si cladire va fi datorata incepand cu Data Inaugurarii.
- 9.1.2.** In Faza Preoperatională, Chiriasul nu va datora chirie, nu va suporta costurile aferente utilitatilor sau altor cheltuieli operationale aferente Spatiului Inchiriat, acestea fiind in sarcina exclusiva a Proprietarului pana la Data Predarii Spatiului Inchiriat.
- 9.1.3.** Chiriasul va datora Chirie incepand cu a 6-a luna de la Data Inaugurarii, Chiriasul beneficiind de o perioada de 5 (cinci) luni de gratie dupa Data Inaugurarii ("**Perioada de Gratie**").

9.2. Facturarea

- 9.2.1.** Proprietarul va emite si transmite Chiriasului facturile relevante pentru Chiria de baza (sau dupa caz pentru Utilitati sau Impozit) in ultimele 10 (zece) Zile Lucratoare ale lunii anterioare celei pentru care este aferenta factura.
- 9.2.2.** Chiriasul intelege ca plata Chiriei de baza se va face in maxim 15 (cincisprezece) zile ale lunii curente, pentru chiria de baza lunara datorata pe luna anterioara.
- 9.2.3.** Cu exceptia cazului in care prezentul contract prevede alte termene, plata oricaror alte sume datorate de Chirias se va face in termen de 15 (cincisprezece) Zile Lucratoare de la data inregistrarii facturii Proprietarului in sistemul E-factura.

9.3. Efectuare Plati

- 9.3.1.** Toate sumele datorate in baza prezentului Contract vor fi achitate prin transfer bancar, in contul Proprietarului indicat in prezentul Contract sau in conturile bancare comunicate in scris de catre Proprietar.
- 9.3.2.** Data platii pentru orice suma achitata de catre Chirias va fi considerata data la care contul Proprietarului a fost creditat cu suma aferenta. Pentru evirarea oricarui dubiu, in cazul in care contul proprietarului nu a fost creditat cu suma datorata de catre Chirias in termenul prevazut in prezentul Contract, insa Chiriasul face dovada ca a efectuat plata in termen, prezentand ordin de plata si extras de cont, acesta nu datoreaza penalitati de intarziere.
- 9.3.3.** Chiria in functie de Cifra de Afaceri datorata anual va fi calculata in functie de Cifra de Afaceri Neta corespunzatoare fiecarui an, iar diferenta pozitiva fata de Chiria de Baza pentru anul precedent va fi achitata in anul urmator celui pentru care se datoreaza regularizarea, in baza facturilor ce vor fi emise de catre Proprietar in acest sens, in termen de 15 (cincisprezece) Zile Lucratoare de la data inregistrarii facturii Proprietarului in sistemul E-factura.

9.4. Curs Valutar

9.4.1. Pentru sumele datorate in baza prezentului Contract in EUR facturile vor fi emise si achitate in RON la cursul de schimb RON/EUR publicat de Banca Nationala a Romaniei la data emiterii facturii, Proprietarul avand dreptul sa factureze diferentele de curs valutar aparute intre data facturii si data efectuarii platii doar daca Chiriasul nu efectueaza plata facturii respective pana la scadenta acesteia.

9.4.2. In cazul in care in Romania se va trece la moneda oficiala EURO, nu se va mai realiza conversia in RON, respectiv sumele datorate conform prezentului Contract vor fi achitate de catre chirias in EURO.

9.5. TVA

9.5.1. Toate sumele datorate de Chirias in baza prezentului Contract sunt precizate la valoarea fara TVA, cu exceptia cazului in care este prevazut altfel prin Contract. Chiriasul ia la cunostinta faptul ca Proprietarul a optat pentru taxarea activitatii de inchiriere, si se obliga sa achite TVA-ul legal aplicabil in plus pentru toate sumele datorate conform acestui Contract in conformitate cu prevederile legale, cu exceptia cazului in care este prevazut altfel prin Contract.

9.6. Compensari. Alocarea platilor

9.6.1. Chiriasul nu are dreptul, fara acordul Proprietarului, sa initieze procedura de compensatie cu privire la Chirie sau oricare alte plati datorate in baza prezentului Contract. Chiriasul intelege si accepta in mod expres aceasta prevedere contractuala.

9.6.2. Partile convin prin prezentul Contract ca Proprietarul va aloc sumele primite de la Chirias pentru stingerea obligatii scadente restante cele mai vechi ale Chiriasului, Chiriasul renuntand in acest fel la indicarea expresa a scopului/destinatiei sumelor platite respective („imputatia platii prin acordul partilor”). Chiriasul intelege si accepta in mod expres aceasta prevedere contractuala.

10. GARANTIA

10.1. Chiriasul va obtine, pe propria cheltuiala, si ii va furniza Proprietarului Garantia in conformitate cu prevederile prezentului Contract.

10.2. In orice moment pe parcursul Duratei, cu notificarea prealabila a Chiriasului cu cel putin 7 (sapte) Zile Lucratoare, Proprietarul are dreptul de a executa si retrage direct din Garantie orice suma datorata si neplatita de Chirias, inclusiv daune sau penalitati imputabile acestuia din urma. Imputatia sumelor executate/retrase din Garantie va fi facuta de Proprietar pentru stingerea obligatii scadente restante cele mai vechi ale Chiriasului. Chiriasul este obligat sa reintregeasca valoarea Garantiei, in termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la primirea solicitarii emisa de Proprietar. Prin imputatia platii se intelege notiunea prevazuta in Codul Civil.

10.3. Chiriasul va mentine valabila Garantia permanent pe parcursul Duratei si inca 3 (trei) luni dupa expirarea Duratei pentru echivalentul in EUR a 3 (trei) luni de Chirie de Baza (fara TVA), indexate periodic, sub forma unui depozit de garantie depus de catre Chirias in contul indicat de catre Proprietar sau a unei scrisori de garantie bancara. Valoarea Garantiei depusa in RON va fi calculata prin aplicarea cursului de schimb RON/EUR publicat de Banca Nationala a Romaniei la data constituirii depozitului, asa cum va putea fi aceasta indexata periodic. In consecinta, Chiriasul va completa valoarea garantiei, in urma aplicarii Indicelui de Majorare.

- 10.4.** Restituirea Garantiei se face in termen de 3 (trei) luni de la expirarea Duratei sau de la incetarea din orice cauza a Contractului, cu conditia ca Spatiul Inchiriat sa ii fi fost predat de catre Chirias Proprietarului in conformitate cu prevederile prezentului Contract si ca Chiriasul sa isi fi indeplinit toate obligatiile contractuale. Pana la restituire, Proprietarul poate executa Garantia oricand total sau partial in functie de sumele datorate de catre Chirias, indiferent daca sunt sau nu confirmate printr-un titlu executoriu, regulile privind imputatia sumelor executate, asa cum sunt acestea mentionate in prezentul contract aplicandu-se mutatis mutandis.
- 10.5.** Chiriasul intelege si accepta ca Garantia sub forma depozitului nu poarta dobanda in favoarea sa, daca alege sa furnizeze Garantia ca depozit, si nu ca scrisoare de garantie bancara. In scopurile prezentului Contract, Proprietarul se va asigura ca depozitul sa fie plasat intr-un cont bancar separat, care va fi deschis exclusiv in acest scop, insa poate fi comasat cu alte depozite similare.

11. DREPTURI SI OBLIGATII ALE PROPRIETARULUI

11.1. Accesul in Spatiul Inchiriat. Reparatii Proprietarului

- 11.1.1.** Chiriasul ii va permite Proprietarului, in mod rezonabil, in orice moment, pe baza unui preaviz transmis Chiriasului cu 5 (cinci) zile inainte (cu exceptia cazurilor de urgenta, in care preavizul nu este necesar) sa intre in Spatiul Inchiriat pentru a examina si constata starea acestuia, sa isi exercite drepturile si sa isi protejeze interesele proprii in Spatiul Inchiriat, sa inspecteze, intretina, curete, repare, modifice, testeze, reinnoiasca sau inlocuiasca Traseele Utilitatilor si sa instaleze si efectueze racordari la orice Trasee de Utilitati din Spatiul Inchiriat, sa efectueze reparatii capitale si urgente.
- 11.1.2.** In cazul in care Chiriasul nu ii permite Proprietarului accesul in Spatiul Inchiriat, acesta va fi raspunzator pentru orice prejudiciu adus Proprietarului sau unui tert in urma acestei actiuni.
- 11.1.3.** Proprietarul poate efectua lucrari de intretinere si reparatii in Spatiul Inchiriat, dupa Data Inaugurarii pe cheltuiala Chiriasului in masura in care astfel de lucrari sunt necesare iar chiriasul nu le-a executat intr-o perioada de 30 de zile dupa notificarea Proprietarului, daca respectivele lucrari de intretinere sau reparatii cad in sarcina Chiriasului. Astfel de cheltuieli vor fi rambursate Proprietarului la prima lui cerere, in termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la facturare. Chiriasului nu ii este permis sa impiedice astfel de lucrari si va mentine Spatiul Inchiriat accesibil pentru realizarea acestora. In cazul in care nu va indeplini acest lucru, Chiriasul va despagubi Proprietarul pentru toate daunele rezultate.
- 11.2.** Reparatii echipamentelor, Traseelor Utilitatilor, Instalatiilor din Spatiile Comune si a celor din cadrul Spatiului Inchiriat care nu se afla in proprietatea Chiriasului sau a sub-chiriasilor, sunt in sarcina exclusiva a Proprietarului. Pentru evitarea oricarui dubiu consumabilele si reparatiile la defectiuni cauzate de utilizarea obisnuita a acestor echipamente si instalatii sunt in sarcina exclusiva a Chiriasului.
- 11.3.** Proprietarul se obliga sa mentina Spatiul Inchiriat in stare corespunzatoare de folosinta pe toata durata Contractului si sa asigure Chiriasului linistita, neintrerupta si utila folosinta a Spatiului Inchiriat pe tot timpul Contractului.

11.4. Obligatia Proprietarului de a realiza investitiile ce sunt in sarcina sa pentru finalizarea Spatiului Inchiriat in Faza Preoperatională

11.4.1. Proprietarul este obligat sa obtina pentru Lucrarile Proprietarului autorizatia de construire conform proiect tehnic si Masterplanului aprobat precum si toate autorizatiile care revin conform legii in sarcina sa inainte de Data Inaugurarii, pentru utilizarea Centrului (daca este cazul) si a Spatiului Inchiriat, respectiv Autorizatia de securitate la incendiu (ASI), dar excluzand autorizatiile necesare Chiriasului sau subchiriasilor acestuia pentru desfasurarea activitatilor acestora in cadrul Spatiului Inchiriat.

11.4.2. Proprietarul se obliga sa finalizeze, in cadrul Fazei Preoperationale, inainte de Data Predarii, lucrarile de construire, amenajare si echipare a Spatiului Inchiriat, in conformitate cu autorizatia de construire, proiectul tehnic aprobat si cu masterplanul de dezvoltare. Finalizarea acestor lucrari reprezinta o conditie esentiala pentru functionalitatea si succesul economic al proiectului.

11.4.3. Proprietarul are obligatia de a contribui cu sume proprii la realizarea lucrarilor de investitii, distincte de Contributia Chiriasului, iar aceste sume sunt indispensabile pentru finalizarea Spatiului Inchiriat si inceperea activitatii comerciale. Pentru evitarea oricarui dubiu, Contributia Chiriasului la bugetul finalizarii investitiilor pentru spatiile destinate utilizarii comerciale din Spatiul Inchiriat va fi datorata doar dupa ce Proprietarul va realiza integral propria sa contributie, astfel incat Contributia Chiriasului sa asigure finalizarea tuturor lucrarilor de construire, amenajare, echipare si receptie a Spatiului Inchiriat dupa ce Proprietarul a realizat investitia proprie. Investitiile necesare pentru finalizarea Spatiului Inchiriat vor fi incluse in Anexa 5 Studiu de cost/Deviz estimativ la prezentul Contract.

11.4.4. Chiriasul va realiza, ca parte a Contributiei Chiriasului, un Studiu de Cost/Deviz estimativ pentru investitiile necesare pentru finalizarea si amenajarea Spatiului Inchiriat si va presta servicii de management de cost si proiect pentru monitorizare si verificarea costurilor necesare in vederea realizarii investitiilor si pentru determinarea programului de investitii si momentului in care este necesara efectuarea de catre Chirias a investitiilor ce reprezinta Contributia Chiriasului.

11.4.5. In cazul in care valoarea investitiilor necesare pentru finalizarea Spatiului Inchiriat in Faza Preoperatională va fi mai mica decat valoarea Contributiei Chiriasului, Chiriasul va ramane in continuare obligat sa plateasca diferenta din Contributia Chiriasului, iar destinatia acestei diferente si modalitatea de realizare a contributiei respective vor fi determinate de catre Proprietar cu acordul Chiriasului, exclusiv in beneficiul Spatiului Inchiriat.

11.4.6. In toate situatiile in care va exista necesitatea realizarii de investitii suplimentare fata de Contributia Chiriasului, acestea vor fi asigurate de catre Proprietar, astfel incat sa se asigure finalizarea tuturor lucrarilor si receptia Spatiului Inchiriat.

11.5. Executarea accesului/circulatiilor perimetrare pentru Spatiul Inchiriat

11.5.1. Proprietarul se obliga ca, in cadrul investitiilor necesare pentru finalizarea Spatiului Inchiriat sa realizeze si accesele/circulatiile perimetrare din cadrul Spatiului Inchiriat, pentru deservirea subchiriasilor din cadrul proiectului

11.6. Declaratii si Garantii

11.6.1. Proprietarul declara si garanteaza ca detine capacitatea deplina si toate drepturile necesare pentru a incheia si executa in mod corespunzator prezentul Contract, care ii este deplin opozabil. Reprezentantul Chiriasului declara si garanteaza in nume propriu si pe proprie raspundere ca detine toate aprobarile corporative necesare pentru a incheia prezentul Contract.

12. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CHIRIASULUI

12.1. Utilizarea Spatiului Inchiriat

12.1.1. Chiriasul va plati toate cheltuielile si taxele legate de functionarea Spatiului Inchiriat, precum si de Activitatea sa in cadrul Spatiului Inchiriat, inclusiv toate impozitele, redeventele, taxele si onorariile de obtinere a licentelor, autorizatiilor de functionare. Pentru evitarea oricarui dubiu, Chiriasul va fi raspunzator incepand cu Data Inaugurarii pentru plata impozitului pe cladire si teren, doar in cota corespunzatoare Spatiului Inchiriat din totalul Centrului, datorat de catre Proprietar catre autoritatile fiscale, pe langa toate celelalte cheltuieli care sunt datorate de Chirias Proprietarului conform acestui contract.

12.1.2. Chiriasul este obligat sa respecte toate legile si regulamentele in legatura cu Spatiul Inchiriat. Pentru evitarea oricarui dubiu, Partile convin asupra faptului ca Chiriasul va fi responsabil pentru obtinerea si mentinerea in vigoare pe toata durata inchirierii a oricarei si tuturor autorizatiilor de functionare, certificari si/sau permise necesare desfasurarii activitatii specifice a Chiriasului in cadrul Spatiului Inchiriat. Autorizatiile pentru Centru si Spatiul Inchiriat sunt in sarcina Proprietarului. In cazul in care se instituie prin lege obligatia pentru proprietar de a asigura Spatiul Inchiriat, plata primelor de asigurare este in sarcina Chiriasului dupa Data Inaugurarii. In cazul in care Proprietarul va fi sanctionat de catre autoritatile competente pentru lipsa, nementinerea sau partialitatea unei autorizatii/permis care trebuia obtinut de catre Chirias, acesta din urma va despagubi Proprietarul pentru orice suma achitata de catre acesta sau orice dauna directa suferita de catre Proprietar ca urmare a sanctionarii sale. Plata se va face intr-un termen de maxim 5 (cinci) zile lucratoare de la data emiterii facturii in acest sens de catre Proprietar.

12.1.3. Chiriasul are obligatia de a respecta prevederile prezentului Contract de Inchiriere, precum si ale tuturor Anexelor la Contract astfel cum vor fi convenite de catre parti, care sunt parte integranta a acestuia.

12.1.4. Proprietarul a informat Chiriasul cu privire la situatia juridica a imobilului, statusul documentatiei tehnice, precum si al oricaror alte documente existente relevante la momentul semnarii prezentului contract, demers realizat prin raportare. Chiriasul isi asuma semnarea prezentului contractului in conditiile anterior mentionate.

12.2. Daune si Despagubiri

12.2.1. Chiriasul este raspunzator pentru daunele cauzate Spatiului Inchiriat, Centrului, sau oricaror alte parti sau spatii aferente Spatiului Inchiriat, din culpa sa, a Afiliatilor, a reprezentantilor, angajatilor, furnizorilor, sub-chiriasilor sai sau a oricarui contractant ori prepus al sau.

12.2.2. Chiriasul il va informa pe Proprietar imediat cu privire la daunele sau deficientele din Spatiul Inchiriat, si va lua masurile rezonabile pentru reducerea pierderilor. O astfel de obligatie este independenta de obligatia Chiriasului de a asigura reparatiile necesare.

12.2.3. Chiriasul este obligat sa repare toate deficientele, defectiunile sau pagubele care ii sunt imputate conform alineatelor sus-mentionate cauzate Spatiului Inchiriat. In caz contrar, Proprietarul poate sa solicite, unei societati de constructii, la libera sa alegere, sa remedieze deficientele si sa execute lucrarile necesare pe cheltuiala Chiriasului.

12.2.4. Proprietarul este raspunzator pentru daunele cauzate in orice forma Chiriasului, din culpa sa, a Afiliatilor, a reprezentantilor, angajatilor, furnizorilor, chiriasilor sau subchiriasilor sai sau a oricarui contractant ori prepus al sau.

12.3. Publicitatea Chiriasului/subchiriasului

12.3.1. Chiriasul poate conferi subchiriasilor dreptul de a instala casete publicitare luminoase sau neluminoase in conformitate cu Manualul de Amenajare al Spatiului Inchiriat agreeat de Parti ca anexa la prezentul Contract. Chiriasul ii va prezenta Proprietarului propunerile generale de instalatii publicitare cat mai curand posibil, dar, in orice caz, inainte de semnarea Procesului-Verbal de Predare-Primire. Instalarea de casete publicitare pe totemurile specifice si in zonele stabilite prin Manualul de Amenajare al Spatiului Inchiriat poate fi realizata liber, fara acordul Proprietarului, cu conditia ca acestea sa respecte avizele ce stau la baza autorizarii lucrarilor de finalizare a Spatiului.

12.4. Declaratii si Garantii

12.4.1. Chiriasul declara si garanteaza ca detine capacitatea deplina pentru a incheia un astfel de Contract care ii este deplin opozabil. Reprezentantul Chiriasului declara si garanteaza in nume propriu si pe proprie raspundere ca detine toate aprobarile corporative necesare pentru a incheia prezentul Contract.

13. SUB-INCIRIERE SI CESIUNE

13.1. Chiriasul nu va cesiona, in totalitate sau in parte, prezentul Contract, fara acordul prealabil scris al Proprietarului si in absenta achitarii anterioare a tuturor obligatiilor restante prin prezentul Contract de Inchiriere, cu exceptia cesiunii catre Afiliati sau alte persoane juridice care respecta conditiile de calificare initiale din procedura de selectie oferte in urma careia s-a incheiat prezentul Contract. Pentru acest caz de exceptie Chiriasul este obligat sa il notifice pe Proprietar si sa furnizeze dovezi ale respectarii criteriilor de calificare.

13.2. Avand in vedere ca Proprietarul este de acord cu sub-inchirierea, in totalitate sau in parte, a Spatiului Inchiriat, Chiriasul si sub-chiriasul vor fi tinuti raspunzatori in mod solidar si indivizibil, pentru toate obligatiile in baza prezentului Contract pe durata respectivei subinchirieri.

13.3. In cazul in care sunt datorate autoritatilor impozite sau contributii pentru transferul dreptului de folosinta a Spatiului Inchiriat, Chiriasul va suporta in totalitate astfel de impozite si/sau contributii.

13.4. In cazul unei modificari intervenite cu privire la Actionarii/asociatii sau structura actionariatului/asociatilor Chiriasului Chiriasul va suporta in totalitate termen de

5 (cinci) Zile Lucratoare de la aparitie, despre astfel de circumstante, sau alte circumstante importante si asemanatoare, care pot afecta prin ele inele executarea prezentului Contract.

- 13.5.** Proprietarul poate cesiona, nova sau in orice alt mod transfera oricare si toate drepturile si obligatiile sale rezultand din prezentul Contract catre un tert (inclusiv cesiunea creantelor conform Contractului catre orice institutie financiara), iar Chiriasul se declara in mod expres de acord cu aceasta prevedere, cu conditia ca cesionarul sa prezinte acelasi nivel de reputatie si respectabilitate precum Proprietarul si Asociatii Proprietarului de la Data Semnarii Contractului.
- 13.6.** Prezentul Contract va ramane valabil, in aceiasi termeni si aceleasi conditii, in cazul in care o parte sau intregul drept de proprietate asupra Centrului este transferat in orice mod unui tert printr-un act sau contract incheiat de Proprietar. Proprietarul se obliga sa il notifice pe Chirias cu promptitudine in legatura cu un astfel de transfer si sa se asigure ca drepturile si obligatiile Chiriasului vor continua fara a fi afectate, iar noul/noii proprietari vor respecta toate prevederile prezentului Contract. In aceste conditii, Chiriasul se obliga sa semneze, la cerere, orice documente si sa incheie orice contracte care ar fi necesare pentru ca orice cesiune, novatie sau transfer efectuate de Proprietar sa isi produca in totalitate efectele, cu conditia respectarii obligatiei de la clauza 13.5 de mai sus.

14. DREPTUL DE PREEMPTIUNE AL CHIRIASULUI IN CAZUL INSTRAINARII SPATIULUI INCHIRIAT DE CATRE PROPRIETAR

- 14.1.** Partile convin ca, in ipoteza in care Proprietarul intentioneaza sa instraineze in orice modalitate, cu titlu oneros, Spatiul Inchiriat ce face obiectul prezentului Contract, Chiriasul beneficiaza de un drept de preemtiune, in conformitate cu dispozitiile art. 1730 si urm. din Codul civil.
- 14.2.** In acest sens, Proprietarul se obliga sa notifice in scris Chiriasul cu privire la intentia de instrainare, indicand expres pretul propus, conditiile esentiale ale contractului de instrainare si datele de identificare ale potentialului tert dobanditor, daca este cazul.
- 14.3.** Chiriasul are un termen de 30 (treizeci) zile lucratoare de la primirea notificarii pentru a-si exercita dreptul de preemtiune, prin transmiterea catre Proprietar a unei declaratii scrise ferme de acceptare a achizitionarii Spatiului Inchiriat in conditiile comunicate.
- 14.4.** In cazul in care Chiriasul nu isi exercita dreptul de preemtiune in termenul stipulat anterior, Proprietarul este liber sa incheie contractul de instrainare cu tertul, in conditiile notificate. In situatia in care instrainarea se realizeaza in conditii mai avantajoase decat cele comunicate Chiriasului (inclusiv, dar fara a se limita la un pret mai mic ori conditii de plata mai favorabile ori alte conditii contractuale mai favorabile), Proprietarul are obligatia de a relua procedura notificarii si de a acorda din nou Chiriasului dreptul de preemtiune in noile conditii.
- 14.5.** Nerespectarea de catre Proprietar a dreptului de preemtiune conferit Chiriasului da dreptul Chiriasului sa solicite instantelor de judecata anulara contractului de instrainare si daune-interese pentru intreg prejudiciul cauzat, iar Proprietarul recunoaste acest drept Chiriasului in mod expres.

- 14.6.** Partile convin ca prezentul drept de preemtiune sa fie opozabil tertilor prin inscrierea sa in Cartea Funciara aferenta imobilului ce face obiectul prezentului contract, in temeiul art. 902 alin. (2) pct 13 din Codul civil.

15. LUCRARILE PROPRIETARULUI DIN FAZA PREOPERATIONALA SI CONDITII DE PREDARE

- 15.1.** Spatiul Inchiriat predat va avea specificatiile tehnice mentionate in autorizatia de construire si in proiectul tehnic.
- 15.2.** Proprietarul trebuie sa doteze Spatiul Inchiriat cu instalatii tehnice de siguranta, conform prevederilor oficiale si legale, acest lucru fiind in interesul sigurantei Centrului, al chiriasilor si al clientilor lor.
- 15.3.** Proprietarul are dreptul inainte de Data Predarii sa construiasca, sa extinda, modifice, mentina, repare, inlocuiasca si reinnoiasca orice alta parte sau alte parti ale Centrului si orice terenuri sau cladiri adiacente ale Proprietarului, inclusiv extinderea Centrului, cu acordul prealabil al Chiriasului.
- 15.4.** In particular, Chiriasul cunoaste ca Centrul va continua sa suporte lucrari de construire si de amenajare pana la receptia la terminarea lucrarilor. Asemenea lucrari nu vor da nastere vreunui drept de despagubire sau vreunei cereri de denuntare unilaterala, reziliere a Contractului din partea Chiriasului, cu exceptia cazurilor expres prevazute in prezentul Contract sau daca aceste lucrari impiedica Chiriasul sa execute Lucrarile Chiriasului.

16. INTRETINERE SI REPARATII

- 16.1.** Chiriasul va urmari asigurarea unei bune intretineri, protejari si conservari a patrimoniului aferent Spatiului Inchiriat si investitiilor realizate la acest obiectiv de catre Proprietar prin firme de specialitate.
- 16.2.** Chiriasul va urmari asigurarea lucrarilor de igienizare, curatenie, dezinsectie, dezinfectie si deratizare a Spatiului Inchiriat.
- 16.3.** Chiriasul va urmari asigurarea lucrarilor de reparatii locative pentru Spatiul Inchiriat.
- 16.4.** Chiriasul va contracta personal de specialitate pentru asigurarea si asistenta tehnica a tuturor activitatilor desfasurate in incinta Spatiului Inchiriat.
- 16.5.** Chiriasul va raspunde cu promptitudine tuturor sesizarilor din partea utilizatorilor si autoritatilor.
- 16.6.** Chiriasul se angajeaza sa repare pe costul si cheltuiala sa, si fara intarziere, orice defect/prejudiciu/dauna/stricaciune cu privire la Spatiul Inchiriat cauzate din culpa Chiriasului/subchiriasilor, inclusiv dar fara a se limita la dotarile, instalatiile, accesoriile tehnice (de exemplu, tevi, cabluri, sistem electric sistemul A/C, rooftop sau pompa de caldura, dupa caz).
- 16.7.** Chiriasul este responsabil pentru intretinerea Spatiului Inchiriat si este obligat sa efectueze toate reparatiile Spatiului Inchiriat a caror necesitate rezulta din folosinta obisnuita a acestuia.
- 16.8.** In cazul in care Chiriasul nu isi indeplineste obligatiile de intretinere a Spatiului Inchiriat si

Proprietar, într-un termen rezonabil fata de amploarea si specificul lucrarilor, Proprietarul poate contracta o societate pentru a efectua lucrarile necesare pe cheltuiala Chiriasului, cheltuieli care vor fi rambursate Proprietarului la prima sa cerere, in termen de 5 (cinci) Zile Lucratoare de la facturare.

- 16.9.** Proprietarul este responsabil pentru repararea pe costul sau a tuturor elementelor structurale ale Centrului si Spatiului Inchiriat (ex: acoperis, pereti, pereti de sustinere, fatade, tamplarie, accese), si a tuturor echipamentelor, Traseelor Utilitatilor, Instalatiilor din Centru si din Spatiile Comune, precum si a celor din cadrul Spatiului Inchiriat care nu se afla in proprietatea Chiriasului sau a sub-chiriasilor.
- 16.10.** Intreruperea activitatii Spatiului Inchiriat nu afecteaza obligatia Chiriasului de a plati chiria si toate celelalte costuri si cheltuieli prevazute de acest Contract, cu exceptia intreruperii sau afectarii activitatii Spatiului Inchiriat pentru mai mult de 3 (trei) zile.

17. DETERIORAREA SAU DISPARITIA SPATIULUI INCHIRIAT

- 17.1.** Daca Spatiul Inchiriat este deteriorat integral sau partial in urma unui risc asigurat, fara culpa Proprietarului, si devine in intregime sau partial inutilizabil, Proprietarul poate (la alegerea sa) sa repare daunele in momentul:
- (i) inchiderii dosarului de investigare al asiguratorului;
 - (ii) platii de catre compania de asigurari a unei sume care sa acopere reparatia sau reconstructia Spatiului Inchiriat sau a Centrului, dupa caz; sau
 - (iii) obtinerii tuturor autorizatiilor necesare legale (autorizatia de construire, printre altele).

Daca Proprietarul alege sa nu repare Spatiul Inchiriat, Chiriasul va avea dreptul de a rezilia unilateral Contractul de Inchiriere, in baza unei notificari scrise transmise Proprietarului in acest sens, in conformitate cu clauzele 19.3., 19.4 si 19.5, si cu aplicarea prevederilor Clauzei 19.8.

- 17.2.** Daca Spatiul Inchiriat este deteriorat in urma unui risc asigurat, fara culpa Proprietarului, si nu mai poate fi folosit, in totalitate sau partial, pe o perioada continua mai lunga de 3 (trei) zile, Chiriasul nu poate cere Proprietarului niciun fel de daune interese, dar are dreptul la reducerea chiriei intr-o proportie corecta in conformitate cu natura si proportiile daunei, pana la data la care Spatiul Inchiriat va fi, din nou, corespunzator pentru ocupare si utilizare integrala. In cazul in care Spatiul Inchiriat este deteriorat din culpa Proprietarului si nu mai poate fi folosit, in totalitate sau partial, Chiriasul poate cere Proprietarului daune interese, pe langa dreptul la reducerea chiriei intr-o proportie corecta in conformitate cu natura si proportiile daunei, pana la data la care Spatiul Inchiriat va fi, din nou, corespunzator pentru ocupare si utilizare integrala. In cazul in care Spatiul Inchiriat este deteriorat din culpa Proprietarului si nu mai poate fi folosit, in totalitate sau partial, pentru o perioada continua mai lunga de 30 (treizeci) de zile, Chiriasul are dreptul sa rezilieze prezentul Contract, prin transmiterea unei notificari scrise Proprietarului, fara interventia instantei judecatoresti si fara nicio alta formalitate prealabila, in conformitate cu clauzele 19.3., 19.4 si 19.5, si cu aplicarea prevederilor Clauzei 19.8.

- 17.3.** In cazul in care Chiriasul provoaca in mod intentionat incendii sau orice alte riscuri asigurate, sus nu sunt aplicabile, iar pe langa orice alte reparatii la care



Proprietarul are dreptul, acesta din urma va fi in continuare indreptatit sa incaseze Chiria si toate celelalte costuri potrivit prezentului Contract, pentru intreaga perioada ramasa din Durata, indiferent de perioada in care activitatea Chiriasului este intrerupta ca urmare a producerii acestor riscuri.

18. RESTITUIREA SPATIULUI INCHIRIAT

- 18.1.** La expirarea Duratei sau la data incetarii din orice alt motiv a Contractului, Chiriasul este obligat sa restituie Spatiul Inchiriat Proprietarului liber de orice drepturi ale tertilor, cu exceptia cazului in care ulterior notificarii Chiriasului, Proprietarul va prelua contractele de subinchiriere impreuna cu garantiile aferente acestora.
- 18.2.** Cu 1 an inainte de expirarea Duratei, Chiriasul ii va anunta pe Proprietar daca intentioneaza sau nu prelungirea Duratei Contractului. In cazul in care Proprietarul nu doreste prelungirea Duratei Contractului, Chiriasul ii va transmite Proprietarului contractele de subinchiriere incheiate, iar Proprietarul va comunica Chiriasului daca doreste sau nu preluarea totala sau partiala a contractelor de subinchiriere. Chiriasul se va conforma optiunii Proprietarului.
- 18.3.** La momentul restituirii Spatiului Inchiriat, ambele Parti vor semna un proces-verbal privind starea Spatiului Inchiriat cu precizarea contractelor de subinchiriere care vor ramane in vigoare si care vor fi cesionate catre Proprietar.
- 18.4.** In orice caz de incetare a Contractului, contractele de subinchiriere se preiau de catre Proprietar impreuna cu garantiile aferente acestora pana la expirarea termenului prevzut in contractele de subinchiriere respective.

19. INCETAREA CONTRACTULUI

- 19.1.** Fara a aduce atingere oricaror obligatii care decurg din prezentul Contract si raman in sarcina Partilor si dupa incetare, Contractul inceteaza in urmatoarele cazuri:

- (i) la expirarea Duratei;
- (ii) prin acordul Partilor;
- (iii) in situatia prevazuta de clauza 27.12.3 din prezentul Contract.
- (iv) prin reziliere de catre Proprietar, in conformitate cu Clauza 19.2 coroborat cu Clauza 19.4;
- (v) prin reziliere de catre Chirias, in conformitate cu Clauza 19.3 coroborat cu Clauza 19.4;
- (vi) prin denuntare unilaterala de catre Chirias, in conformitate cu Clauzele 19.5 si 19.6.

- 19.2.** Proprietarul are dreptul de a rezilia unilateral Contractul conform Clauzei 19.4 de mai jos, in cazul in care Chiriasul si-a incalcat una din urmatoarele obligatii prevazute in prezentul Contract („Caz de Neexecutare din partea Chiriasului”):

- (i) Chiriasul nu isi indeplineste integral oricare dintre obligatiile de plata, respectiv Chiria, Utilitati (dupa caz), cota de impozit pentru teren si cladire aferente Spatiului Inchiriat, daca aceste obligatii nu sunt indeplinite in termen de 15 (cincisprezece) de Zile Lucratoare de la notificarea emisa de Proprietar in acest sens;



- (ii) Chiriasul nu isi indeplineste din culpa sa obligatia de raportare a Cifrei de Afaceri Nete, dupa data la care aceasta obligatie era scadenta, conform termenilor si conditiilor prevazute in prezentul Contract, daca aceasta obligatie nu este indeplinita in termen de 15 (cincisprezece) Zile Lucratoare de la notificarea emisa de Proprietar in acest sens;
- (iii) Chiriasul nu constituie, sau nu reintregeste Garantia in conformitate cu termenii si conditiile prevazute in prezentul Contract, in termen de 15 (cincisprezece) Zile Lucratoare de la notificarea emisa de Proprietar in acest sens;
- (iv) Chiriasul nu se prezinta la Data Predarii sa preia Spatiul Inchiriat sau refuza sa il preia nemotivat, conform termenilor si conditiilor prevazute in prezentul Contract, daca aceasta obligatie nu este indeplinita in termen de 15 (cincisprezece) Zile Lucratoare de la notificarea emisa de Proprietar in acest sens;
- (v) Chiriasul foloseste Spatiul Inchiriat sau parti din acesta in alte scopuri decat Activitatea, fara acordul Proprietarului, si nu a remediat aceasta situatie in termen de 15 (cincisprezece) Zile Lucratoare de la notificarea emisa de Proprietar in acest sens;
- (vi) Chiriasul a abandonat Spatiul Inchiriat fara acordul Proprietarului si nu a remediat aceasta situatie in termen de 15 (cincisprezece) Zile Lucratoare de la notificarea emisa de Proprietar in acest sens;
- (vii) Chiriasul transfera, cesioneaza pozitia sa din Contract unui tert, fara acordul scris al Proprietarului, care nu va fi refuzat sau intarziat intr-un mod nerezonabil de catre Proprietar si nu a remediat aceasta situatie in termen de 15 (cincisprezece) Zile Lucratoare de la notificarea emisa de Proprietar in acest sens;
- (viii) Chiriasul afecteaza sau deterioreaza structura Spatiului Inchiriat si nu achita catre Proprietar sumele platite de acesta pentru remediere care au fost refacturate Chiriasului, in termen de 15 (cincisprezece) Zile Lucratoare de la notificarea emisa de Proprietar in acest sens;
- (ix) Chiriasul nu respecta masurile legale de siguranta si prevenire in caz de incendiu si nu a remediat acest aspect intr-un termen rezonabil conform solicitarilor autoritatilor competente in domeniu de la notificarea emisa de Proprietar in acest sens, in functie de masurile de remediere care sunt necesare pentru conformare;
- (x) Actualii actionari/asociati ai Chiriasului nu mai detin direct sau prin Afiliati calitatea de actionari/asociati sau Afiliati ai acestuia (in sensul ca nu mai au nicio participatie directa sau indirecta sau calitate de Afiliat in cadrul Chiriasului sau a unuia dintre Afiliatii acestuia)
- (xi) Actualii actionari/asociati ai Chiriasului nu mai detin direct sau prin Afiliati calitatea de actionari/asociati ai acestuia iar acestia nu se asigura ca cel putin unul dintre noii actionari/asociati ai Chiriasului prezinta un nivel de experienta profesionala similar cu cel al Chiriasului de la Data Semnarii prezentului Contract
- (xii) Chiriasul cesioneaza prezentul Contract, iar cesionarul prezentului Contract sau cel putin unul dintre actionarii/asociatii cesionarului nu prezinta un nivel de experienta profesionala similar cu cel al Chiriasului de la Data Semnarii prezentului Contract.
- (xiii) Chiriasul nu isi respecta din culpa sa obligatiile de realizare a investitiilor pentru finalizarea Spatiului Inchiriat reprezentand Contributia Chiriasului conform art. 1.4 din prezentul Contract.



19.3. Chiriasul are dreptul de a rezilia unilateral Contractul conform Clauzei 19.4 de mai jos, in cazul in care Proprietarul si-a incalcat una din urmatoarele obligatii prevazute in prezentul Contract („Caz de Neexecutare din partea Proprietarului”):

- (i) Proprietarul nu isi respecta obligatiile prevazute prin prezentul Contract privind finalizarea Lucrarilor Proprietarului privind Spatul Inchiriat sau realizarea investitiilor in Spatiul Inchiriat sau privind Predarea Spatiului inchiriat conform termenelor stabilite in prezentul contract conform art. 4.1 si 4.3;
- (ii) Proprietarul nu isi respecta obligatiile prevazute prin prezentul Contract privind receptia la terminarea lucrarilor conform art 4.4. din prezentul Contract;
- (iii) Proprietarul nu isi respecta obligatiile prevazute prin prezentul Contract privind obtinerea Autorizatiilor conform art 4.4. din prezentul Contract;
- (iv) Proprietarul nu isi respecta obligatia de a asigura Chiriasului folosinta linistita, utila si neintrerupta asupra Spatiului Inchiriat si nu remediază respectiva incalcare in termen de 15 (cincisprezece) Zile Lucratoare de la notificarea de remediere transmisa in acest sens de catre Chirias (sau intr-un alt termen rezonabil acordat de Chirias, in situatia prevazuta la clauza 17.1 sau 17.2 din prezentul Contract).

19.4. In situatia aparitiei unui Caz de Neexecutare din partea Chiriasului conform Art. 19.2 de mai sus sau a unui Caz de Neexecutare din partea Proprietarului conform Art. 19.3 de mai sus, Partea care nu este in culpa are dreptul de a rezilia Contractul prin simpla declaratie unilaterala de reziliere comunicata celeilalte Parti, care va intra in vigoare la implinirea unui termen de 30 (treizeci) Zile Lucratoare de la transmiterea acesteia in scris („*perioada de remediere*”), daca nu a avut loc remedierea incalcarii in aceasta perioada, fara sa fie necesara o hotarare judecatoreasca sau orice alta formalitate legala.

19.5. In cazul rezilierii Contractului pentru oricare dintre motivele indicate in Art. 19.3, Chiriasul va fi indreptatit sa solicite Proprietarului si sa primeasca de la acesta in termen de 30 (treizeci) Zile Lucratoare:

- a) rambursarea integrala a Contributiei Chiriasului pentru finalizarea si amenajarea Spatiului Inchiriat, actualizata la zi cu rata inflatiei;
- b) returnarea integrala a tuturor sumelor achitate de Chirias cu titlu de garantie, actualizate la zi cu rata inflatiei;
- c) despagubiri pentru toate prejudiciile suferite de Chirias (inclusiv pentru pierderile reputationale, pierderile unor oportunitati si pierderile de profit), precum si toate despagubirile pe care Chiriasul le datoreaza subchiriasilor sau oricaror altor contractori.

19.6. Incepand cu al 3 -lea An de Inchiriere, Chiriasul are dreptul de a **denunta unilateral** prezentul Contract, in orice moment, prin transmiterea unei notificari scrise Proprietarului cu 9 (noua) luni inainte de data dorita pentru incetarea Contractului, fara nicio penalitate aplicabila Chiriasului, iar Contractul va inceta automat la data implinirii termenului anterior mentionat, fara interventia instantei si fara ca orice alta formalitate legala sa fie necesara. In acest caz, Chiriasul este obligat sa transmita Proprietarului toate contractele de subinchiriere incheiate pe care acesta este obligat sa le preia.

19.7. Chiriasul are de asemenea dreptul sa **denunte unilateral** prezentul Contract cu cel putin 3 (trei) luni inainte de data Predarii Spatiului Inchiriat astfel cum a fost prelungita conform art.

sa retina Garantia de participare a Chiriasului la procedura de selectie pentru incheierea prezentului Contract cu titlu de penalitate contractuala. Aceasta penalitate contractuala este singura sanctiune aplicabila Chiriasului pentru situatia descrisa in acest articol.

- 19.8.** In cazul in care Proprietarul reziliaza sau inceteaza abuziv prezentul Contract, Proprietarul este obligat sa plateasca Chiriasului, in afara oricaror altor drepturi pe care Chiriasul le are conform prezentului Contract, dublul contravalorii investitiilor realizate pana la acea data de Chirias , actualizata cu valoarea Indicelui de Majorare calculata pentru intreaga perioada de la Data Semnarii pana la incetarea Contractului.
- 19.9.** In cazul rezilierii Contractului pentru oricare dintre motivele indicate in Art. 19.2, Proprietarul va fi indreptatit sa retina Contributia Chiriasului prin retinerea Lucrarilor Chiriasului si sa solicite Chiriasului si sa primeasca de la acesta in termen de 30 (treizeci) Zile Lucratoare despagubiri constand in contravaloarea Chiriei de Baza pentru o perioada de 9 (noua) luni.
- 19.10.** Predarea Spatiului Inchiriat la data incetarii si alte formalitati. Ocuparea Spatiului Inchiriat dupa Incetare
- 19.10.1.** In cazul incetarii prezentului Contract, Chiriasul va elibera Spatiul Inchiriat si il va inapoia Proprietarului, in conformitate cu prezentul Contract. Chiriasul va plati chiria si costurile prevazute prin prezentul Contract doar pentru perioada in care a utilizat Spatiul Inchiriat.
- 19.10.2.** Daca dupa expirarea Duratei sau dupa incetarea Contractului prin reziliere ori denuntare, Chiriasul continua sa foloseasca Spatiul Inchiriat sau orice parte din acesta, acest lucru va fi interpretat ca o utilizare ilegala si, in orice caz, nu va prelungi Durata Contractului pentru o perioada nelimitata (tacita relocatiune), si nici nu va fi interpretat ca o reinnoire a prezentului Contract sau o acceptare a acestei ocupari de catre Proprietar. In aceasta situatie, Proprietarul ii poate solicita Chiriasului sa elibereze Spatiul Inchiriat in orice moment. Pentru aceasta perioada, Chiriasul ii va plati Proprietarului in loc de Chirie o suma egala cu dublul sumei aferente Chiriei datorate pentru ultimul an al Duratei, impreuna cu orice alte sume care ar fi fost datorate de Chirias in baza prezentului Contract in afara de Chirie, ajustate pro rata temporis pentru fiecare zi de ocupare neautorizata a Spatiului Inchiriat sau a oricarei parti din acesta. Chiriasul va despagubi Proprietarul pentru orice raspundere care rezulta pentru acesta din urma din intarzierea Chiriasului in a elibera Spatiul Inchiriat, inclusiv cu privire la despagubirile dovedite pe care Proprietarul le datoreaza urmatoarelor chiriasi pentru intarzierea in predarea Spatiului Inchiriat catre acestia.
- 19.10.3.** Proprietarul beneficiaza de un drept de retentie conventional pentru datoriile Chiriasului rezultate din prezentul Contract, asupra bunurilor mobile ale Chiriasului aduse in Spatiul Inchiriat. In baza acestui drept conventional, Partile agreeaza in mod expres faptul ca Proprietarul va avea dreptul sa ridice bunurile Chiriasului, sa le transporte, sa le depoziteze si sa le valorifice dupa cum considera, inclusiv sa le foloseasca sau sa le vanda.
- 19.10.4.** Partile agreeaza prin prezentul Contract ca orice bunuri mobile si imobile ale Chiriasului (altele decat cele mentionate Clauza 19.8.3) care se afla in Spatiul Inchiriat la incetarea din orice motiv a Contractului si care nu sunt ridicate de catre Chirias in termen de 15 (cincisprezece) Zile Lucratoare, vor deveni proprietatea Proprietarului, daca acesta isi va manifesta optiunea in acest sens, in baza prezentului Contract, la valoarea in RON a

100 (o suta) EUR. De asemenea, Partile convin ca daca Proprietarul va decide sa nu le pastreze, acesta nu va plati niciun pret pentru respectivele bunuri, fiind inteles faptul ca aceste bunuri vor fi evacuate de catre Chirias.

19.10.5. In cazul in care: (i) Chiriasul a inregistrat la Registrul Comertului Spatiul Inchiriat in cadrul Centrului ca punct de lucru/sediu secundar, sau (ii) a notat prezentul Contract in Cartea Funciara a Centrului, acesta va avea obligatia de a depune cererea pentru a radia o astfel de inregistrare din Registrul Comertului, precum si notarea efectuata in Cartea Funciara in termen de cel mult 15 Zile Lucratoare de la data incetarii Contractului. In cazul in care Chiriasul nu isi indeplineste obligatia de a solicita radierea punctului de lucru/sediul secundar din Registrul Comertului sau nu va solicita radierea notarii Contractului din Cartea Funciara, in termenul de 15 Zile Lucratoare mentionat mai sus, va da dreptul Proprietarului de a solicita o penalitate de 100 EUR/pe zi de intarziere pentru primele 30 de zile de intarziere si de 500 EUR/pe zi de intarziere pentru urmatoarele zile de intarziere.

20. NERESPECTAREA CONTRACTULUI SI PENALITATI

- 20.1.** In cazul in care Proprietarul sufera prejudicii, suporta cheltuieli si/sau costuri provenite ca urmare a unor fapte ilicite ale Chiriasului, care au fost achitate de catre Proprietar, Proprietarul va executa Garantia Contractului in limita prejudiciului/costurilor suportate, iar Chiriasul va fi obligat sa reintreasca valoarea Garantiei potrivit prezentului Contract. In cazul in care valoarea prejudiciului depaseste valoarea Garantiei Chiriasul va despagubi Proprietarul, pentru a acoperi in intregime aceste costuri si va fi obligat la reintregirea Garantiei. In cazul in care Chiriasul sufera prejudicii, suporta cheltuieli si/sau costuri provenite ca urmare a unor fapte ilicite sau incalcari ale obligatiilor Proprietarului, chiar si in situatia in care Chiriasul nu reziliaza prezentul Contract, Proprietarul va despagubi Chiriasul pentru a acoperi in intregime aceste prejudicii, cheltuieli si/sau costuri.
- 20.2.** Nu este necesara nicio punere in intarziere in legatura cu angajarea raspunderii Partilor sau aplicarea oricarei alte reparatii de care poate dispune une dintre Parti in baza prezentului Contract (daca nu este altfel stipulat in prezentul Contract).
- 20.3.** Daca orice sume datorate de o Parte catre cealalta in baza prezentului Contract devin scadente, dar raman in intregime sau partial neplatite pentru o perioada mai mare de 15 (cincisprezece) Zile Lucratoare de la data scadentei, Partea respectiva va datora si va plati la cererea celeilalte Parti o penalitate de 0,05% (zero virgula zero cinci la suta) pentru fiecare zi de intarziere, calculata de la data scadentei pana la plata integrala a acestora.
- 20.4.** In cazul in care Chiriasul nu pastreaza, nu completeaza sau nu restabileste Garantia conform clauzei 10, acesta va datora si ii va plati la cerere Proprietarului o penalizare de 0,05% (zero virgula zero cinci la suta) din valoarea partii neacoperite a Garantiei pentru fiecare zi de intarziere, pana la remedierea situatiei.
- 20.5.** Proprietarul va avea dreptul de a aplica o penalizare contractuala variabila in functie de clauza/obligatia contractuala incalcată, dupa cum este detaliat mai jos, sau prevazut in Regulamentul de Ordine Interioara, astfel:
- (i) 0,05%/zi de intarziere din valoarea datorata pentru neprezentarea Cifrei de Afaceri Nete a Chiriasului la 15 aprilie a anului viitor pentru anul anterior, conform prezentului contract;

- (ii) 10.000 EUR/zi de intarziere pentru nedeschiderea a cel putin 50% din Spatiul Inchiriat pentru o perioada ce depaseste 30 (treizeci) de Zile Lucratoare de la Data Inaugurarii, din culpa Chiriasului;
 - (iii) sanctiunea prevazuta in Regulamentul de Ordine Interioara, pentru orice incalcare a prevederilor acestuia.
- 20.6.** In cazul in care Chiriasul nu elibereaza Spatiul Inchiriat la sfarsitul Duratei sau la rezilierea Contractului, in plus fata de orice remediu de care poate dispune conform prezentului Contract, Proprietarul va avea dreptul de a intreprinde oricare sau toate dintre urmatoarele actiuni:
- (i) sa opreasca alimentarea cu energie electrica, apa si gaz a Spatiului Inchiriat;
 - (ii) sa intre in Spatiul Inchiriat, sa evacueze Chiriasul, sa indeparteze bunurile acestuia, sa schimbe toate incuietorile si sa il impiedice pe Chirias sa intre in Centru si/sau in Spatiul Inchiriat; si
 - (iii) sa exercite dreptul de retentie conventional in conformitate cu prevederile prezentului Contract.
- 20.7.** Partile convin prin prezentul Contract ca Proprietarul nu va fi raspunzator fata de Chirias in ceea ce priveste:
- (i) daunele provocate de incendii, inundatii, furturi si alte infractiuni prin degradarea instalatiilor si ale altor piese de mobilier ale Chiriasului, cu exceptia cazului in care asiguratorul Chiriasului nu plateste despagubirile prevazute in asigurarea acestuia din cauza Proprietarului; fapt confirmat de un raport de expertiza realizat de un expert independent;
 - (ii) furturile si alte infractiuni ale unui tert care au loc in Spatiul Inchiriat, inclusiv in locurile de parcare folosite de persoanele autorizate sau terti;
 - (iii) comportamentele daunatoare ale altor subchiriasi, utilizatori, furnizori sau cumparatori din Spatiul Inchiriat;
 - (iv) intreruperea serviciilor de utilitati publice si a serviciilor comune, inclusiv incalzirea, ventilatia si sistemul de prevenire a incendiilor, cu exceptia intreruperilor care sunt cauzate de culpa dovedita a Proprietarului;
 - (v) eroarea sau intreruperea sistemului de securitate din cauza unei schimbari a furnizorului de servicii sau a unei omisiuni a serviciului de securitate angajat pentru Centru, cu exceptia erorilor, avariilor sau a omisiunilor care sunt cauzate de culpa dovedita a Proprietarului; si
 - (vi) conduita neglijenta sau ilcita intentionata a unui tert care afecteaza Spatiul Inchiriat, Centrul sau locurile de parcare aferente.
- 20.8.** Intreruperile activitatii Spatiul Inchiriat si/sau subchiriasilor din cadrul acestuia, din motive neimputabile Chiriasului, care nu sunt produse in mod exclusiv din vina Proprietarului, nu va genera obligatia de plata a Chiriei si a oricaror altor obligatii financiare potrivit prezentului Contract. Proprietarul are dreptul sa evacueze Spatiul Inchiriat si sa interzica accesul pe

terenul Centrului in timpul orelor de functionare zilnice, doar din motive intemeiate de siguranta conform legislatiei in vigoare.

21. EVENIMENT DE FORTA MAJORA

- 21.1.** Inseamna orice imprejurare extraordinara pe care Partile nu o pot controla in mod rezonabil, care impiedica Partile sau pe una dintre ele sa isi indeplineasca obligatiile care ii revin in baza sau care rezulta din prezentul Contract, cu conditia ca respectiva imprejurare sa nu poata fi evitata, in ciuda prudentei, a previziunii si a efortului Partii afectate de astfel de circumstante. S-a convenit in mod expres ca Evenimentul de Forta Majora va include orice imprejurare care este dincolo de controlul rezonabil al Proprietarului sau al Chiriasului si care face imposibila executarea obligatiilor de catre Partea afectata de Evenimentul de Forta Majora, cum ar fi Razboi, ostilitati, invazie, mobilizare militara extinsa, razboi civil, revolta, rebeliune, acte de terorism, sabotaj, piraterie; epidemii, pandemii, catastrofe naturale (cutremure, inundatii, incendii); restrictii guvernamentale, embargouri, acte ale autoritatilor.
- 21.2.** Partile la prezentul Contract nu vor fi raspunzatoare una fata de cealalta pentru incalcarea prezentului Contract in cazul in care o astfel de incalcare este rezultatul unui Eveniment de Forta Majora, cu conditia ca partea impiedicata de un astfel de eveniment sa nu se afle intr-o situatie de neindeplinire a obligatiilor care ii revin in baza prezentului Contract si ca, in lipsa unei astfel de neexecutari (in cazul in care Partea in culpa si-a indeplinit obligatiile la timp), evenimentul nu ar fi aparut.
- 21.3.** Partea care invoca un Eveniment de Forta Majora va notifica de indata in scris cealalta Parte cu privire la incidenta respectivelor circumstante.
- 21.4.** Daca Evenimentul de Forta Majora dureaza o perioada mai lunga de 4 (patru) luni sau in momentul in care se poate stabili in mod rezonabil ca Evenimentul de Forta Majora va depasi 4 (patru) luni, Partile vor purta negocieri si vor conveni asupra acelor modificari ale Contractului care sunt necesare in vederea permiterii Partilor sa continue executarea obligatiilor asumate prin Contract intr-un mod cat mai apropiat de intentia originala.

22. NOTIFICARI

- 22.1.** Orice comunicare, corespondenta sau notificare in legatura cu prezentul Contract:
- (i) trebuie sa fie in scris;
 - (ii) trebuie sa fie expediată către persoanele indicate in prezentul contract;
 - (iii) trebuie sa fie transmise prin fax sau prin e-mail sau personal sau printr-un serviciu de curierat, cu confirmare de primire sau scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresa destinatarului, care este specificata in prezentul contract sau la alta adresa notificata in prealabil de catre destinatar .
- 22.2.** Orice notificari sau corespondenta trimise potrivit prezentei Clauze vor fi considerate primite la data receptiei, sau daca receptia are loc in afara programului de lucru, notificarea sau corespondenta va fi considerata livrata in urmatoarea Zi Lucratoare. Orice notificare sau corespondenta efectuata cu evidenta livrării sau printr-un serviciu de posta cu confirmare va fi considerata primita la data (i) semnării dovezii de primire; sau (ii) a primirii respectivei confirmari sau (iii) in momentul refuzului destinatarului de a primi notificarea, refuz

confirmat de curier; sau (iv) in momentul in care curierul mentioneaza ca adresa s-a schimbat sau ca destinatarul nu poate fi gasit la adresa precizata in prezentul Contract, si nu s-a primit niciun raspuns de la cealalta Parte printr-un alt mijloc de comunicare. Orice notificari sau corespondenta purtata prin fax sau e-mail va fi considerata primita la momentul confirmarii electronice a livrarii.

23. NERENUNTARE

- 23.1.** Nicio neexercitare sau intarziere in exercitarea oricaror drepturi ale Proprietarului ce rezulta din prezentul Contract nu va fi considerata sau interpretata drept renuntare sau incetare a exercitarii acestora.

24. INDEPENDENTA CLAUZELOR CONTRACTUALE

- 24.1.** Daca vreuna dintre prevederile prezentului Contract devine nula, inaplicabila sau ilegala, in totalitate sau in parte, restul prevederilor vor ramane in vigoare neschimbate, iar Partile se vor intalni cat mai curand posibil si vor conveni cu buna credinta asupra acceptarii clauzei legale cea mai apropiata scopului Contractului si care are un efect economic egal.

25. LEGEA APLICABILA, LIMBA

- 25.1.** Prezentul Contract este guvernat de si interpretat in conformitate cu legea romana.

26. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

- 26.1.** In caz de litigii aparute in derularea prezentului Contract, Partile vor solutiona conflictul pe cale amiabila. In cazul in care solutionarea amiabila nu este posibila, respectivul conflict va fi dedus spre solutionare instantelor judecatoresti competente material din Bucuresti

27. ALTE CLAUZE

- 27.1.** Prezentul Contract poate fi modificat numai printr-un act aditional incheiat in forma scrisa, semnat de catre sau in numele Partilor, si orice declaratie legala ce va fi emisa cu privire la prezentul Contract va fi considerata ca fiind in mod valabil emisa doar in cazul in care este facuta in scris de catre Parti.
- 27.2.** Prezentul Contract reflecta in mod deplin intreaga vointa a Partilor, contine intreaga intelegere dintre Parti cu privire la obiectul prezentului Contract la data acestuia si inlocuieste orice intelegeri, inscrisuri, documente pre-contractuale sau negocieri care au intervenit intre Parti in legatura cu aspectele tratate in prezentul Contract, fie ca au fost consemnate in scris sau nu.
- 27.3.** Prin semnarea prezentului Contract, fiecare Parte accepta si recunoaste in mod expres toate drepturile celeilalte Parti prevazute in prezentul Contract, iar in cazul punerii in aplicare a prevederilor prezentului Contract se angajeaza sa nu conteste legalitatea executarii.
- 27.4.** Prin semnarea acestui Contract, fiecare Parte isi asuma riscul de eroare privind intelegerea oricarora din prevederile prezentului Contract.
- 27.5.** Prin prezentul Contract, Chiriasul declara si accepta ca Proprietarul va construi/ a construit Centrul suportand costurile existente la nivelul pietei de la Data Semnarii, inclusiv costurile cu finantarea. In acest sens, Chiriasul intelege si accepta ca este esential pentru Proprietar ca prezentul Contract sa se incheie in conditiile financiare stabilite in cuprinsul acestuia.

- 27.6.** Chiriasului i s-au adus la cunostinta prevederile actului constitutiv al proprietarului, mandatele si competentele membrilor Consiliului de administratie precum si competentele Adunarii Generale a Asociatilor proprietarului.
- 27.7.** Oricare si toate prevederile acestui Contract, inclusiv Anexele sale, de natura comerciala vor fi tratate confidential. In cazul in care o parte incalca in orice mod prevederile mentionate in aceasta clauza, va plati celeilalte Parti penalitatea contractuala in valoare de 5.000 Euro pentru fiecare incalcare in parte.
- 27.8.** Partile vor pastra confidentialitatea cu privire la Informatiile Confidentiale primite de la cealalta Parte si nu vor folosi Informatiile Confidentiale cu o alta intentie decat in scopul executarii prezentului Contract.
- 27.9.** Partile inteleg si sunt de acord cu faptul ca Informatiile Confidentiale in legatura cu preturile practicate catre utilizatorii finali, si contractele de subinchiriere incheiate cu operatorii economici din piata sunt de o importanta majora pentru credibilitatea proiectului si a Chiriasului, iar nerespectarea cu strictete a clauzelor prezentului Contract cauzeaza prejudicii majore de natura economica atat Proprietarului cat si Chiriasului.
- 27.10.** Partile nu vor pune Informatiile Confidentiale la dispozitia niciunui tert fara acordul prealabil scris al celeilalte parti, cu exceptia urmatoarelor cazuri:
- atunci cand este cerut de lege sau de orice autoritate publica, instanta judecatoreasca sau orice alta autoritate avand o putere similara, si
 - catre partenerii, administratorii, angajatii si consultantii Partii pentru care folosirea acestei informatii este necesara in vederea executarii prezentului Contract. Anex
-
- 27.11.** Nu constituie Informatii Confidentiale informatiile care:
- Se aflau in posesia legala nerestrictionata a Partilor inainte de punerea la dispozitie a acestora de catre cealalta parte;
 - sunt sau devin disponibile publicului prin alte acte decat cele ale Partii;
 - au fost primite in mod legal si cu buna credinta de catre Parte de la un tert care nu le-a obtinut de la partea respectiva;
 - au fost elaborate de catre Chirias sau de catre un tert independent de Informatiile Confidentiale, iar acest fapt a fost dovedit.

27.12. CLAUZA AML SI ANTICORUPTIE

27.12.1. ANTICORUPTIE

Fiecare Parte declara si garanteaza ca ramane direct responsabila fata de cealalta Parte pe intreaga durata de derulare a Contractului pentru respectarea de catre angajatii proprii si va impune respectarea acestei clauze de catre colaboratorii/ subcontractorii sai a tuturor prevederilor legale privind lupta impotriva coruptiei. In acest sens, fiecare Parte se va asigura ca nu a comis si nu va comite, direct sau indirect, vreun act de coruptie in beneficiul unei persoane private/ publice/ functionar public (functionar, angajat, prepus sau reprezentant al unui guvern sau al unei colectivitati locale, al unei administratii, al unei organizatii publice internationale, al unui organism para-guvernamental, al unui partid politic sau al unei persoane ce actioneaza in cadrul unui serviciu public). Prin „Act de coruptie” se intelege orice act constand in a solicita, autoriza, oferi, promite sau acorda un avantaj financiar sau de alt tip (incluzand orice



plata, imprumut, cadou, oferirea cu titlu gratuit de beneficii de tipul bunurilor / serviciilor sau transfer al unui bun de valoare) in scopul de a determina o persoana privata/ publica/ functionar public sa isi indeplineasca atributiile in mod necinstit sau cu incalcarea obligatiilor sale profesionale, legale si/sau contractuale si/sau sa obtina sau sa mentina un contract pentru Partea respectiva in mod nejustificat sau necinstit. Fiecare Parte va impune aceasta obligatie colaboratorilor/ subcontractorilor sai, respectiv angajatilor acestora.

Totodata, fiecare Parte se va asigura ca atat aceasta, cat si angajatii sai nu vor comite acte de coruptie, direct sau indirect, fata de reprezentantii celeilalte Parti, pentru obtinerea unui tratament preferential sau a unor beneficii in derularea Contractului. Fiecare Parte va impune aceasta obligatie colaboratorilor/ subcontractorilor sai, respectiv angajatilor acestora.

27.12.2. RESPECTAREA PREVEDERILOR LEGALE PRIVIND PREVENIREA SPALARII BANILOR SI FINANTARII TERRORISMULUI ("AML")

Fiecare Parte declara expres, prin semnarea prezentului Contract, ca nici aceasta, nicio subsidiara si/sau entitate afiliata, nici directorii, imputernicitii, angajatii sau orice alta persoana care actioneaza in numele si/sau pe seama sa si/sau a subsidiarelor sale/entitatilor afiliate, precum nici beneficiarul sau real:

- nu este si nu a fost implicat/a in niciun fel in activitati privind spalarea banilor sau finantarea actelor de terorism, sau activitati sanctionate, conform regulilor internationale in vigoare,
- nu este si nu a fost desemnata entitate sanctionata conform regulilor internationale in vigoare,
- nu este si nu a fost implicata in niciun fel in activitati si/sau tranzactii care au rezultat sau ar fi putut sau ar putea rezulta intr-o (a) incalcare a sanctiunilor conform regulilor internationale in vigoare, (b) sustinere directa sau indirecta a activitatii vreunei entitati sanctionate,
- nu face subiectul, iar activitatile sale/lor nu fac obiectul unor investigatii, cercetari derulate de catre organele care au atributii in domeniul prevenirii si sanctionarii spalarii banilor si ale finantarii terorismului sau unor actiuni in instanta,
- in derularea activitatilor sale, (a) respecta cadrul legal aplicabil in materia cunoasterii clientelei si a prevenirii spalarii banilor si finantarii terorismului, (b) aplica masuri de cunoastere a clientelei, cerinte de pastrare a evidentelor si programe de combatere a spalarii banilor si finantarii terorismului.

Pe durata de valabilitate a prezentului Contract, fiecare Parte declara ca (i) nu se va angaja in nicio activitate care sa contravina legislatiei pentru prevenirea si sanctionarea spalarii banilor, precum si a finantarii terorismului, (ii) va asigura masurile necesare pentru a preveni intreprinderea vreunei actiuni care sa rezulte intr-o incalcare a prevederilor de mai sus.

Fiecare Parte declara ca sumele prevazute in prezentul Contract nu provin, in tot sau in parte, din activitati sau afaceri derulate cu entitati sau indivizi, inclusiv entitati detinute sau controlate de catre acestia, (a) identificate/i pe orice lista de persoane sau entitati



sanctionate conform regulilor internationale in vigoare sau (b) care au facut subiectul unei infractiuni de spalare a banilor si/sau a finantarii terorismului, conform legii aplicabile.

Fiscare Parte se obliga sa puna la dispozitia celeilalte Parti, in timp rezonabil, toate datele si informatiile solicitate in scopul indeplinirii de catre cealalta Parte a obligatiilor prevazute de legislatia pentru prevenirea si sanctionarea spalarii banilor, precum si pentru instituirea unor masuri de prevenire si combatere a finantarii terorismului.

27.12.3. Fara a aduce atingere prevederilor Clauzei 19 - Incetarea Contractului si suplimentar fata de acea clauza, incalcarea obligatiilor si garantiilor din prezenta Clauza da nastere dreptului celeilalte Parti, in sa fara a prejudicia drepturile acesteia conform Contractului (inclusiv, dar fara a se limita la dreptul de a cere despagubiri), de a considera Contractul rezolvit de plin drept, fara somatie, fara punere in intarziere si fara nicio alta formalitate prealabila, prin simpla declaratie unilaterala de reziliere comunicata Partii in culpa, fara sa fie necesara nicio notificare de intarziere, perioada de gratie, hotarare judecatoreasca sau orice alta formalitate legala.

27.13. Atat Partile, cat si personalul acestora (angajati/ colaboratori) precum si orice subcontractori/ furnizori/ colaboratori ai Partilor – in masura in care acestia exista - vor respecta in toate privintele Regulamentul Intern anexat la prezentul Contract. Fiecare Parte este raspunzatoare pentru orice daune cauzate celeilalte Parti si/sau tertilor prin nerespectarea de catre Parte si/sau de catre personalul sau a prezentului Contract, Regulamentului Intern, si va fi obligata la plata catre cealalta Parte a penalitatilor/ despaguburilor/ daunelor interese, dupa caz, prevazute in acestea, in prezentul Contract si/sau in anexele la acesta.

Partile declara in mod expres ca prezentul Contract va putea fi semnat inclusiv electronic si va intra in vigoare la data semnarii acestuia de catre reprezentantul legal al Proprietarului. Chiriasul intelege si accepta in mod expres aceasta prevedere contractuala.

Prezentul Contract a fost incheiat in 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare Parte, cu valoare de original.

PROPRIETAR

ALGORITHM CONSTR

Prin Director general /

Director finan

Manager proie

Coordonator a



Asistat legal de SCA NEMEȘ VOICU BILAN prin a

Data 05.09.2025

CHIRIAS

KEB DEVELOPMENT S.

Prin Administrator HA

Data 05.09.2025

