

CONTRACT DE ASOCIERE ÎN PARTICIPAȚIE

Nr. (*)/(*)

Prezentul contract de asociere în participație („**Contractul**”) este încheiat astăzi, (*) („**Data Semnării**”), între:

1. **ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L.** („**Administrare Active Sector 3**”), având sediul social în București, str. Calea Vitan nr. 242, et. 1, sector 3, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2012014752402 și având C.U.I. RO 31012790, reprezentată legal prin dl. Bogdan Alexandru Mihnea Chivu, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație, și
2. **ALGORITHM CONSTRUCȚII S 3 S.R.L.** („**Algorithm ConstrucȚii**”), având sediul social în București, Bdul. Basarabia nr. 256, sector 3, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2017008651408 și având C.U.I. RO 37714360, reprezentată legal prin dl. Radu Alin Panait, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație,

denumite împreună în mod individual „**Partea**”/ „**Asociatul**” și în mod colectiv „**Părțile**”/ „**Asociații**”/ „**Asocierea**”.

PREAMBUL:

- Prezentul Contract este încheiat în scopul reabilitării și modernizării imobilului situat în București, Bd. Basarabia nr. 256, sectorul 3, înscris în Cartea Funciară nr. 250668, compus din teren, în suprafață de 15.215 mp și construcție în suprafață de 8973.2 mp („**Hala Nouă**”/ „**HN**”), ce a avut destinație industrială, imobil aflat în zona de protecție a unui monument istoric și în patrimoniul Administrare Active Sector 3, prin valorificarea experienței profesionale și capacității operaționale a Algorithm ConstrucȚii și exploatarea ulterioară a imobilului reabilitat prin Procedura Publică de Închiriere.
- Prezentul Contract reflectă acordul de principiu al Părților cu privire la reabilitarea și modernizarea Halei Noi, Părțile având posibilitatea de a modifica sau completa clauzele acestuia, în orice moment, prin încheierea unui act adițional, în funcție de orice împrejurări ce ar putea apărea.
- Hala Nouă, ce face obiectul reabilitării și modernizării, este un imobil adiacent unui proiect comunitar existent, *i.e.*, Hala Laminor, aflată în patrimoniul Algorithm ConstrucȚii, ambele proiecte urmând a fi integrate conceptual și comercial pentru a maximiza valoarea și chiria ce se pot obține.
- Hala Laminor (mai puțin suprafețele aferente Casei Căsătoriilor, Grădinii Botanice, sediului Primăriei Sectorului 3 – reprezentând „**Instituțiile Publice**” și o suprafață de aproximativ 3000 mp) a făcut obiectul unei proceduri publice de închiriere în vederea încheierii unui contract de închiriere și administrare a respectivului imobil, conform unui Masterplan aprobat de Algorithm ConstrucȚii, care a fost atribuit chirieșului Keb Development S.R.L.
- Asocierea, ce este creată prin prezentul Contract în temeiul dispozițiilor art. 1949-1954 din Codul civil, art. 34, art. 269 alin. (10) și (11), art. 321 alin. (5) din Codul fiscal, art. 25 alin. (1) lit. a. art. 222 și art. 225 din Codul de procedură fiscală, este fără personalitate juridică și are

la bază libera voință a Părților, conform Hotărârii Consiliului de Administrație nr. (*), emisă de Consiliul de Administrație al Administrare Active Sector 3 și conform Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr. (*), emise de asociații Administrare Active Sector 3, precum și a Hotărârii Adunării Generale a Asociaților Algorithm Construcții nr. (*) și Hotărârii Consiliului de Administrație nr. (*), emise de Consiliul de Administrație al Algorithm Construcții.

Articolul 1. – DEFINIȚII ȘI INTERPRETARE

În cuprinsul prezentului Contract, termenii de mai jos au următorul înțeles:

- **„Asocierea”** înseamnă forma de colaborare/ asociere fără personalitate juridică, stabilită prin prezentul Contract între Administrare Active Sector 3 și Algorithm Construcții, în vederea realizării obiectului acestuia;
- **„Hala Nouă” / „HN”** înseamnă imobilul situat în București, Bd. Basarabia nr. 256, sectorul 3, înscris în Cartea Funciară nr. 250668, compus din teren în suprafață de 15.215 mp și construcție în suprafață de 8973.2 mp, potrivit Extrasului de carte funciară pentru informare nr. (*) din data de (*) - prevăzut ca **Anexa nr. 1** - , imobil aflat în zona de protecție a unui monument istoric și în patrimoniul Administrare Active Sector 3, care face obiectul lucrărilor de realizare a structurii de rezistență și aducerea sa la stadiul „roșu”, urmând ca finalizarea reabilitării și modernizării prin aducerea imobilului la stadiul de utilizare să facă obiectul unei proceduri de selecție în vederea finalizării, închirierii și administrării;
- **„Hala Laminor”** înseamnă hala - monument istoric -, situată în București, Bdul. Basarabia 256, sector 3, aflată în proprietatea Algorithm Construcții, adiacentă HN, care a fost reabilitată și transformată într-un centru comunitar, care cuprinde, printre altele: a) spații comerciale de tip „ancoră” reprezentate de (i) un hypermarket sau supermarket, (ii) zonă de divertisment, (iii) unele spații comerciale (stabilite de proprietarul Algorithm Construcții împreună cu chiriașul Keb Development S.R.L. cu suprafețe mai mari de 600 (șasesute) mp individual sau unele spații comerciale, a căror suprafață însumată depășește 600 (șasesute) mp - în cazul chiriașilor membri ai aceluiași grup, b) o galerie comercială, ce cuprinde spații comerciale care nu sunt considerate de tip ancoră; c) spații de birouri și/sau spații non-comerciale, care pot avea următoarele destinații: sediul Primăriei Sectorului 3, Casa de Căsătorii, școală, clinică etc.; c) spații și părți comune, cu care proiectul nou va fi integrat conceptual.
- **„Proiectul”** înseamnă ansamblul de activități, derulate de Asociere, vizând reabilitarea, modernizarea și exploatarea Halei Noi, prin modalitățile agreeate de Asociați, în cadrul Asocierii;
- **„Veniturile Asocierii”** înseamnă totalitatea sumelor nete încasate din exploatarea HN (ex. chirii) după deducerea cheltuielilor de exploatare ale HN agreeate de Părți;
- **„Procedura Publică de Închiriere”** înseamnă procedura de selecție a chiriașului/operatorului economic, organizată de către Algorithm Construcții, pentru finalizarea și închirierea Halei Noi, prin desfășurarea unei proceduri de selecție;

- **„Comitetul de Coordonare”** înseamnă organul de conducere al Asocierii, format din câte un reprezentant desemnat de fiecare Parte și un reprezentant numit de comun acord de către cei doi Asociați;
- **Liderul Asocierii** înseamnă societatea Administrare Active Sector 3 S.R.L., având sediul social în București, str. Calea Vitan nr. 242, et. 1, sector 3, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J2012014752402 și având C.U.I. RO 31012790, reprezentată legal prin dl. Matei-Alexandru Olariu, în calitate de Director General;
- **„Data Semnării”** înseamnă data semnării prezentului Contract.

Articolul 3. – OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie Asocierea înființată de către Administrare Active Sector 3 și Algorithm Construcții, pentru realizarea următoarelor obiective:

- reabilitarea și modernizarea Halei Noi, aflată în zona de protecție a unui monument istoric, *i.e.*, Hala Laminor, de la stadiul actual la stadiul de realizare a structurii de rezistență a Halei Noi, care include efectuarea lucrărilor de demolare a HN și aducerea acestora la stadiu de „roșu”;
- punerea la dispoziția Asocierii a Halei Noi de către Administrare Active Sector 3, cu titlu de folosință, în vederea realizării Proiectului;
- finalizarea Halei Noi prin aducerea de la stadiul „roșu” la stadiul de spațiu multifuncțional apt pentru exploatare comercială și exploatarea acestora prin închiriere, în baza unei proceduri publice de selecție a operatorului/chiriașului, procedură elaborată și derulată de către Algorithm Construcții, care va asigura, în consecință, și managementul finalizării lucrărilor și al contractului de închiriere cu chiriașul selectat;
- integrarea urbanistică, conceptuală și comercială a HN cu proiectul Hala Laminor, în vederea creării unui concept urban și comercial unitar și a maximizării chiriei ce se poate obține din exploatarea HN;
- împărțirea veniturilor și a pierderilor între Asociați, conform cotelor stabilite la clauza 7.

3.2. Asocierea nu are ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra HN, sens în care Hala Nouă este și rămâne în patrimoniul Administrare Active Sector 3 atât pe întreaga durată a Contractului, cât și ulterior.

3.3. Conform prevederilor art. 1951 C.civ., Asocierea nu are personalitate juridică și nu va putea fi tratată ca o entitate de sine stătătoare, neavând calitate de subiect de drept distinct.

3.4. Conform prevederilor art. 269 alin. (10) din C.fisc., prezenta Asociere nu dă naștere unei persoane impozabile separat, toate taxele și impozitele urmând a fi plătite de către fiecare Asociat în parte, conform legislației incidente la momentul nașterii obligațiilor de plată.

3.5. Activitatea desfășurată în cadrul Asocierii se realizează pe baza principiului independenței comerciale și juridice a fiecărei Părți și pe cel al sprijinului reciproc privind obligațiile contractuale asumate în vederea realizării scopului Asocierii.

3.6. Părțile convin ca Liderul de asociere să fie Administrare Active Sector 3. Persoana îndreptățită să reprezinte Asocieria în relațiile cu terții este dl./ dna. (*), reprezentant al Administrare Active Sector 3.

3.7. Cu excepția contractelor semnate de către Algorithm Construcții în numele Asocierii reprezentând propria contribuție la asociere (conform art. 6.1.), contractele atribuite Asocierii vor fi semnate în nume propriu, dar în contul Asocierii de către Liderul Asocierii, Administrare Active Sector 3 fiind desemnat ca reprezentant autorizat să primească instrucțiunile contractuale pentru și în numele Asocierii de la parteneri contractuali, să poarte întreaga corespondență cu aceștia și, totodată, va deține puterea de reprezentare a Asocierii în relația cu partenerii contractuali.

3.8. Părțile răspund pentru obligațiile rezultate din prezenta Asociere în limita cotelor de participare stabilite, respectiv Administrare Active Sector 3 – 85% și Algorithm Construcții – 15%. Orice răspundere sau plată efectuată de una dintre Părți peste cota sa de participare îi conferă drept de regres împotriva celeilalte Părți, proporțional cu cota acesteia.

3.9. Părțile convin că nu au nicio pretenție prezentă sau viitoare asupra bunurilor deținute de una dintre acestea în mod individual, bunurile utilizate în comun pentru realizarea obiectului Asocierii sunt și rămân proprietatea individuală a fiecărei Părți.

3.10. Toate actele, documentele, comunicatele *etc.*, privind prezenta Asociere, pe toata durata acesteia vor fi arhivate la sediul Administrare Active Sector 3, aceasta având obligația de a le pune la dispoziția Algorithm Construcții ori de câte ori aceasta din urmă va solicita acest lucru.

3.11. Toate operațiunile financiare privind contractele încheiate în numele Asocierii vor fi derulate printr-un cont bancar distinct, deschis pe numele Administrare Active Sector 3, exclusiv pentru Asociere. Contul bancar urmează să fie deschis în termen de 30 de zile de la Data Semnării de către Liderul Asocierii. În relația cu unitatea bancară, reprezentantul legal al Administrare Active Sector 3 și reprezentantul legal al Algorithm Construcții vor avea drept de reprezentare numai în mod conjunct, prin semnătura ambilor, pentru efectuarea oricăror operațiuni asupra contului.

3.12. În ceea ce privește organizarea și conducerea contabilității operațiunilor Asocierii, Liderul Asocierii, respectiv Administrare Active Sector 3, va înregistra în contabilitate veniturile și cheltuielile Asocierii și le va repartiza pe bază de decont/ raport fiecărui Asociat corespunzător cotei de participare în Asociere, conform prevederilor art. 321 alin. (5) din Codul fiscal. Algorithm Construcții are dreptul de a solicita consultarea documentelor contabile încheiate în numele Asocierii, ori de câte ori apreciază necesar.

Articolul 4. – APORTURILE PĂRȚILOR

4.1. Părțile convin, de comun acord că, în vederea realizării scopului Asocierii, să folosească, în comun, următoarele resurse:

(i) Aportul Administrare Active Sector 3:

- Aport în natură, prin punerea la dispoziția Asocierii, cu titlu de folosință, a terenului și construcției HN pentru realizarea lucrărilor de reabilitare și modernizare, respectiv a Proiectului, pe durata prezentului Contract;
- Aport financiar în cuantum de maxim **60.000.000 RON** (șaizecimilioane RON), inclusiv TVA, cu titlu de investiție în vederea executării lucrărilor aferente structurii de rezistență, conform celor de mai jos, care va fi pus la dispoziția Asocierii potrivit clauzei 4.2. de mai jos.

urmând a fi utilizat în funcție de necesitățile de finanțare ale Proiectului și exclusiv în scopul realizării acestuia. În cadrul acestei sume, se include și suma de **403.000 EURO** (patrusutetremii EURO) plus TVA, i.e., sumă ce reprezintă o parte din prețul Contractului de prestări servicii de proiectare nr. 119/17.03.2025 încheiat de Administrare Active Sector 3 cu Vărzan & Arhitecții S.R.L., în temeiul căruia au fost prestate deja servicii pentru obținerea avizelor prevăzute în Certificatul de Urbanism nr. 146 din 11.02.2025, eliberat pentru Hala Nouă și pentru care au fost emise deja facturi, până la Data Semnării, de către Vărzan & Arhitecții S.R.L.;

- Execuția lucrărilor aferente structurii de rezistență a Halei Noi, care includ efectuarea lucrărilor de demolare a HN și aducerea acesteia la stadiu de „roșu” (utilizând forța de muncă proprie sau prin subcontractanți selectați și gestionati de Administrare Active Sector 3), i.e., costul materialelor de construcție, manoperă, costul aferent utilajelor de construcție, cheltuielile de transport - necesare executării lucrărilor precizate mai sus, în baza raportului financiar și a bugetului detaliat ce va fi aprobat de Comitetul de Coordonare, în termen de cel mult 180 de zile de la Data Semnării;
- Execuția altor lucrări de construcție dacă Părțile decid, de comun acord, prin încheierea unui act adițional la prezentul Contract, să fie realizate de către Administrare Active Sector 3;
- Colaborarea activă cu Algorithm Construcții pentru obținerea tuturor avizelor, autorizațiilor etc. necesare execuției lucrărilor de reabilitare și modernizare a Halei Noi (documentațiile pentru elaborarea avizelor și autorizațiilor fiind aflate în sarcina Algorithm Construcții), pentru realizarea Proiectului;

(ii) Aportul Algorithm Construcții:

- Aport financiar în cuantum de 217.000 euro plus TVA, reprezentând diferența din prețul Contractului de prestări servicii de proiectare nr. 119/17.03.2025 încheiat cu Vărzan & Arhitecții S.R.L., în temeiul căruia au fost prestate servicii pentru obținerea avizelor prevăzute în Certificatul de Urbanism nr. 146 din 11.02.2025, eliberat pentru Hala Nouă;
- Pregătirea/ obținerea întregii documentații tehnice de proiectare aferente imobilului HN și suportarea costurilor de proiectare;
- Elaborarea (inclusiv suportarea costurilor pentru întocmire) documentațiilor pentru obținerea avizelor (inclusiv a avizelor necesare specifice pentru imobilele aflate în zonele de protecție a monumentelor istorice (avizul Ministerului Culturii, avizul Ministerului Cercetării, Inovării și Digitalizării, dacă este cazul etc.), autorizațiilor, inclusiv a autorizației de funcționare ISU aferente Halei Noi, expertizelor tehnice de specialitate (dacă se impune), studiilor de specialitate etc.;
- Suportarea în integralitate a tuturor costurilor de proiectare, inclusiv a celor aferente revizuirii documentațiilor tehnice, indiferent dacă aceasta impune sau nu reluarea ori parcurgerea unor etape de avizare sau (re)autorizare;
- Asigurarea coordonării, managementului și supravegherii tehnice a întregului Proiect, inclusiv respectarea cerințelor specifice pentru imobilele aflate în zona de protecția a monumentelor istorice;

- Conceperea și derularea Procedurii Publice de Închiriere pentru selectarea operatorului/chiriașului HN, care va avea inclusiv obligația de a realiza investițiile necesare pentru finalizarea HN prin aducerea de la stadiul „roșu” la stadiul de spațiu multifuncțional apt pentru exploatare comercială, anterior începerii exploatării;
- Gestionarea relației contractuale cu chiriașul/operatorul pe durata închirierii în numele Asocierii;
- Asigurarea și gestionarea activităților de marketing aferente proiectului HN și a integrării acestuia cu proiectul Hala Laminor, prevăzut ca **Anexa nr. 2**, în vederea creării unui concept urban și comercial unitar;
- ~~Folosirea, în scopul Asocierii, a know-how-ului acumulat în cadrul proiectului Hala Laminor, în vederea asigurării unei dezvoltări coordonate a celor două proiecte, evitării concurenței între acestea și maximizării veniturilor din exploatarea imobilului HN;~~
- Raportarea lunară față de Comitetul de Coordonare cu privire la stadiul lucrărilor, al procedurii de închiriere și al exploatării Halei Noi.

4.2. Valoarea aporturilor din partea Administrare Active Sector 3 în ceea ce privește valoarea Halei Noi (teren și construcție) va fi evaluată și consemnată într-un Raport de Evaluare, ce va constitui **Anexa nr. 3** la prezentul Contract, raport ce se va realiza de către un expert acreditat ANEVAR în termen de cel mult 180 (osutăoptzeci) de zile de la Data Semnării, costurile efectuării acestuia urmând să fie suportate de către Algorithm Construcții. Costul estimat al materialelor de construcții, manoperei, utilajelor, costurile de transport avute în vedere pentru realizarea lucrărilor vor fi determinate și agreeate de către Părți, fiind întocmit în acest sens un deviz estimativ înăuntrul aceluiași termen. Având în vedere că HN este un imobil în proprietatea Administrare Active Sector 3, aceasta va selecta expertul ANEVAR și va transmite către Algorithm Construcții datele de identificare ale acestuia pentru contractare. Întocmirea Raportului de evaluare va fi coordonată de către Administrare Active Sector 3.

4.3. În ceea ce privește aportul financiar din partea Administrare Active Sector 3, în valoare de maxim **60.000.000 RON** (șaizecimilioane RON), acesta va fi pus la dispoziția Asocierii în mai multe tranșe, în funcție de necesitățile de finanțare ale proiectului și de stadiul implementării acestuia. Necesitatea efectuării fiecărei finanțări va fi justificată printr-o solicitare de finanțare întocmită de Administrare Active Sector 3, însoțită de documente justificative privind stadiul lucrărilor și destinația sumelor solicitate. Fiecare solicitare de finanțare va fi aprobată de Comitetul de Coordonare, urmând ca Administrare Active Sector 3 să efectueze plata în termen de 60 (șaizeci) de zile de la data aprobării.

4.4. În situația în care Părțile convin majorarea aportului financiar al Administrare Active Sector 3, al cărui quantum maxim de **60.000.000 RON** (șaizecidemilioane RON) este stabilit la clauza 4.1. pct. (i), modificarea va fi formalizată prin încheierea unui act adițional la prezentul Contract.

4.5. Referitor la aportul financiar al Administrare Active Sector 3, în quantum de **403.000 EURO** (patrusutetreimii EURO), acesta este inclus în plafonul maxim al aportului financiar de 60.000.000 RON (șaizecidemilioane RON) și reprezintă contravaloarea serviciilor de proiectare deja prestate în baza Contractului de prestări servicii de proiectare nr. 119/17.03.2025 încheiat de Administrare Active Sector 3 cu Vărzan & Arhitecții S.R.L., fără a constitui o obligație de plată distinctă a Administrare Active Sector 3 față de Asociere.

4.6. Părțile recunosc existența Contractului de prestări servicii de proiectare nr. 119/17.03.2025 încheiat cu Vârzan & Arhitecții S.R.L., în temeiul căruia au fost prestate servicii pentru obținerea avizelor prevăzute în Certificatul de Urbanism nr. 146 din 11.02.2025, eliberat pentru Hala Nouă. Asociații convin că drepturile și obligațiile rezultate din Contractul de prestări servicii de proiectare nr. 119/17.03.2025 vor face obiectul cesiunii către Algorithm Construcții (ca reprezentant al Asocierii în relația cu proiectantul și prin derogare de la art. 5.7.), în condițiile ce vor fi stabilite de către Părți, ulterior Datei Semnării, iar contravaloarea serviciilor de proiectare vor fi suportate de către Algorithm Construcții ca parte a contribuției sale la Asociere. Părțile convin că avizele și orice alte documente obținute sau în curs de eliberare, în baza Contractului de prestări servicii de proiectare nr. 119/17.03.2025, constituie aport în natură din partea Administrare Active Sector 3 la Asociere, dacă vor putea fi utilizate ulterior în cadrul Proiectului.

4.7. În ipoteza în care nu va fi încheiat respectivul contract de închiriere într-un termen de 12 (douăsprezece) luni de la data ajungerii lucrărilor la stadiul „roșu”, Algorithm Construcții își asumă și garantează realizarea respectivelor lucrări până la stadiul de spațiu multifuncțional apt pentru exploatare comercială, sub condiția aprobării finanțării de către Consiliul Local Sector 3.

Articolul 5. – CONDUCEREA ASOCIERII – COMITETUL DE COORDONARE

5.1. Asocierea va fi condusă de un Comitet de Coordonare format din trei membri, un reprezentant numit de Administrare Active, un reprezentant numit de Algorithm Construcții și un reprezentant numit de comun acord de către cei doi Asociați.

5.2. Deciziile Comitetului de Coordonare se adoptă cu votul majorității membrilor (2 din 3), fiecare membru având dreptul la un vot.

5.3. Sunt supuse aprobării Comitetului de Coordonare:

- Bugetul inițial al Proiectului, și, ulterior, orice depășire a acestuia;
- Orice cheltuială nebugetară care depășește echivalentul a 10.000 Lei;
- Solicitățile de alocare a aportului Asociaților, formulate în funcție de necesitățile de finanțare ale Proiectului, pe baza stadiului de implementare și a documentelor justificative prezentate.

5.4. Comitetul de Coordonare validează rezultatul Procedurii Publice de Închiriere, aceasta fiind inițiată și desfășurată, în integralitate, de către Algorithm Construcții. Totodată, Comisia de evaluare formată în cadrul Procedurii Publice de Închiriere va fi formată doar din membri numiți de către Algorithm Construcții.

5.5. Algorithm Construcții va gestiona, în mod curent, Proiectul în baza obligațiilor stabilite prin prezentul Contract, va elabora planul de marketing și conceptul comercial integrat HN-HALA LAMINOR, va putea gestiona și modifica contractul de închiriere al HN.

5.6. Comitetul de Coordonare se întrunește trimestrial sau ori de câte ori unul dintre Asociați solicită convocarea, cu respectarea unui termen de convocare de minim 5 (cinci) zile lucrătoare, care va fi comunicată la adresele precizate la clauza 20.11 de mai jos.

5.7. Reprezentarea Asocierii în relația cu terții va fi asigurată de Administrare Active Sector 3, în calitate de Lider al Asocierii, în limitele puterilor conferite prin prezentul Contract. Administrare Active Sector 3 va informa Algorithm Construcții cu privire la orice angaj

numele Asocierii față de terți, în termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la data încheierii acestuia, în caz contrar urmând să suporte orice prejudiciu suferit de către Algorithm Construcții.

5.8. Orice angajament juridic, de orice natură, încheiat de Administrare Active Sector 3 în numele Asocierii va fi prezentat, în prealabil, Comitetului de Coordonare pentru analiză și aprobare.

Articolul 6 – MANDATUL SPECIAL DE REPREZENTARE PENTRU ALGORITHM CONSTRUCȚII

6.1. Prin excepție de la art. 5.7, cu titlu de aport la Asociere, Algorithm Construcții va putea încheia contracte de proiectare de specialitate, contracte de consultanță și/sau management în numele Asocierii pe care le va prezenta în prealabil, Comitetului de Coordonare pentru analiză și aprobare.

6.2 Prin prezentul Contract, Administrare Active Sector 3 acordă Algorithm Construcții un mandat special de reprezentare a Asocierii, după cum urmează:

- în fața diverselor autorități publice centrale și locale (Ministerul Culturii, Direcția Județeană pentru Cultură, primării, Inspectoratul de Stat în Construcții etc.) – pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și realizarea formalităților aferente Proiectului;
- să contracteze proiectanți, diriginți de șantier, experți tehnici și alți prestatori de servicii tehnice și de consultanță în cadrul Proiectului;
- să contacteze potențiali chiriași/operatori economici – în cadrul și în limitele Procedurii Publice de Închiriere;
- să contacteze parteneri de marketing, agenții de publicitate și alte entități implicate în promovarea Proiectului.

6.3. Mandatul conferit Algorithm Construcții nu include următoarele acte, pentru care este necesară aprobarea din partea Comitetului de Coordonare și Administrare Active Sector 3, exprimate în scris:

- rezilierea contractului de închiriere cu clauză de investiții cu operatorul/chiriașul HN;
- angajarea oricărei obligații financiare a Asocierii care depășește echivalentul în lei a 50.000 EUR per tranzacție în afara bugetului aprobat;
- constituirea oricărei garanții sau sarcini asupra imobilului HN;
- orice act de dispoziție cu privire la imobilul HN.

6.4. Actele juridice încheiate de Algorithm Construcții cu depășirea limitelor mandatului prevăzute la clauza 6.3 sunt inopozabile Administrare Active Sector 3.

6.5. În toate documentele, corespondența și comunicările oficiale cu terții, Algorithm Construcții va preciza în mod expres calitatea sa de membru al Asocierii constituite prin prezentul Contract, menționând ambele Părți.

6.5. Mandatul special de reprezentare este conferit pe întreaga durată a prezentului Contract și încetează de drept la încetarea Contractului din orice cauză.

6.6. Interdicții aplicabile Algorithm Construcții – Criterii de integritate și excludere în Procedura Publică de Închiriere:

6.6.1. Având în vedere că imobilul HN este situat în zona de protecție a unui monument istoric cu vizibilitate publică ridicată, că Proiectul este integrat cu proiectul HALA LAMINOR și că reputația ambilor Asociați este direct influențată de identitatea și conduita operatorului/chiriașului, Asociații stabilesc de comun acord că selectarea unui chiriaș/operator economic cu profil de integritate adecvat reprezintă un criteriu obligatoriu și non-negociabil al Procedurii Publice de Închiriere, cu aceeași importanță precum criteriile financiare.

6.6.2. Algorithm Construcții are interdicția absolută de a admite în procedura de selecție, de a prezenta spre informare Comitetului de Coordonare încheierea contractului de închiriere cu orice candidat (persoană juridică sau persoană fizică autorizată) cu privire la care există elemente credibile care dovedesc sau indică implicarea acestuia – ori a asociaților/acționarilor săi semnificativi, a reprezentanților legali sau a persoanelor cu funcții de conducere – în oricare dintre situațiile prevăzute la art. 6.6.3. Nerespectarea acestei interdicții constituie culpă gravă și atrage răspunderea Algorithm Construcții față de Administrare Active Sector 3 pentru toate prejudiciile rezultate.

6.6.3. Algorithm Construcții are atât dreptul, cât și obligația de a exclude din procedura de selecție orice candidat față de care există elemente credibile privind:

- condamnări penale definitive, în România sau în străinătate, pentru infracțiuni de corupție, dare sau luare de mită, trafic de influență, cumpărare de influență, fals în înscrisuri, evaziune fiscală, fraudă, înșelăciune, abuz în serviciu sau orice altă infracțiune de natură economico-financiară;
- condamnări penale definitive pentru infracțiuni de spălare a banilor sau finanțarea terorismului;
- condamnări penale definitive pentru participare la grupuri infracționale organizate, asociere în vederea săvârșirii de infracțiuni sau crime organizate;
- înscrierea pe listele de sancțiuni internaționale ale Uniunii Europene, ale Organizației Națiunilor Unite, ale Oficiului pentru Controlul Activelor Străine (OFAC) din SUA sau pe orice altă listă de sancțiuni internațională recunoscută;
- calitatea de persoană expusă politic (PEP), în cazul în care aceasta este corelată cu investigații sau acuzații publice de corupție, chiar și în lipsa unei condamnări definitive, dacă există elemente publice credibile;
- implicarea în scandaluri publice majore de corupție sau de spălare a banilor, dovedită prin hotărâri judecătorești definitive, rapoarte ale autorităților de supraveghere financiară) sau rapoarte ale organizațiilor internaționale de integritate, chiar și în absența unei condamnări penale definitive în România;
- înregistrează datorii la bugetul de stat.

6.6.4. Suplimentar, față de motivele obligatorii de la clauza 6.6.3, Algorithm Construcții, prin comisia de evaluare, poate exclude un candidat și pentru următoarele motive, pe care le va motiva în scris în raportul de evaluare:

- reputație comercială negativ demonstrabilă pe piață, concretizată în litigii repetate cu parteneri comerciali, furnizori sau clienți, soldate cu pierderi pentru aceștia din urmă;
- istoricul de abandon sau de executare defectuoasă a unor contracte similare de administrare/operare de spații comerciale sau multifuncționale, cu prejudicii dovedite pentru proprietari;
- asocierea publică sau notorie cu persoane condamnate pentru faptele prevăzute la clauza 6.6.3, în condițiile în care aceasta reprezintă un risc reputațional credibil și documentabil pentru Proiect;
- practicarea unor activități comerciale incompatibile cu destinația și imaginea unui monument istoric reabilitat și cu conceptul Proiectului, astfel cum acesta este definit de Masterplan;
- refuzul nejustificat de a furniza informații/clarificări solicitate în mod rezonabil de Algorithm Construcții în cadrul Procedurii Publice de Închiriere.

6.6.5. În cadrul Procedurii Publice de Închiriere, Algorithm Construcții, prin comisia de evaluare, are obligația de a efectua, pentru fiecare candidat în parte, cel puțin următoarele verificări minime: **(i)** verificarea cazierului judiciar și fiscal al candidatului și al reprezentanților legali ai acestuia; **(ii)** verificarea în Buletinul Procedurilor de Insolvență și în evidențele ONRC privind situația juridică a candidatului; **(iii)** verificarea pe listele de sancțiuni internaționale menționate la clauza 6.6.3 pct. (iv); solicitarea unui certificat de atestare fiscală valabil; **(iv)** solicitarea de referințe privind experiența similară a operatorului sau a asociaților/organelor de conducere/expertilor în dezvoltarea și operarea unor proiecte similare.

6.6.6. Decizia de excludere a unui candidat pe motive obligatorii de integritate (clauza 6.6.3) sau pentru motivele prevăzute la clauza 6.6.4, rezultatul evaluării și desemnarea ofertantului câștigător se consemnează de către Comisia de evaluare în procese-verbale de evaluare și într-un raport final al procedurii de selecție.

6.6.7. Oricare dintre Asociați poate semna, în orice etapă a procedurii de selecție (prin intermediul comisiei de evaluare) sau pe durata contractului de închiriere, informații privind implicarea unui candidat sau al chiriașului în activități de natura celor prevăzute la clauzele 6.6.3 sau 6.6.4. Semnalarea se face în scris către Algorithm Construcții, care are obligația de a verifica informațiile primite și de a informa Comitetul de Coordonare cu privire la concluziile verificării în termen de 10 (zece) zile lucrătoare.

6.6.8. Contractul de închiriere încheiat cu operatorul/chiriașul selectat va include în mod obligatoriu: **(i)** o declarație pe propria răspundere a chiriașului privind absența situațiilor prevăzute la clauzele 6.6.3. și 6.6.4. de mai sus la data semnării contractului de închiriere; **(ii)** o clauză de reziliere de drept, fără obligația acordării unui preaviz, în cazul în care se constată, ulterior semnării, că chiriașul a furnizat declarații false sau că face obiectul unor condamnări definitive pentru faptele prevăzute la clauza 6.6.3; **(iii)** o clauză de notificare imediată a Asocierii în cazul deschiderii oricărei investigații penale vizând chiriașul sau persoanele cu funcții de conducere ale acestuia, pe durata contractului de închiriere.

6.6.9. Algorithm Construcții răspunde față de Administrare Active Sector 3 pentru prejudiciile cauzate prin admiterea în procedură sau prin propunerea spre aprobare a unui operator economic cu privire la care existau, la data selecției, elemente cu caracter public care justificau clauza 6.6.3. de mai sus.

6.6.10. Criteriile de integritate prevăzute la prezentul articol se includ obligatoriu în documentația Procedurii Publice de Închiriere și nu pot fi modificate sau înlăturate fără acordul scris al ambilor Asociați.

Articolul 7. – PARTICIPAREA LA VENITURI ȘI PIERDERI

7.1. Cotele de participare ale Asociațiilor la veniturile și pierderile Asocierii au fost stabilite ținând cont de natura, valoarea și importanța aporturilor fiecărui Asociat, după cum urmează:

Criteriu	ADMINISTRARE SECTOR 3 (85%)	ACTIVE	ALGORITHM CONSTRUCȚII (15%)
Aport patrimonial	Teren și Hala Nouă în ruină (aflată în zona de protecție a unui monument istoric) și execuția lucrărilor aferente structurii de rezistență a Halei Noi (utilizând forța de muncă proprie sau prin subcontractanți selectați și gestionați de Administrare Active Sector 3), i.e., costul materialelor de construcție, manoperă, costul aferent utilajelor de construcție, cheltuielile de transport - necesare execuției lucrărilor aferente structurii de rezistență a Halei Noi, care includ efectuarea lucrărilor de demolare a HN și aducerea acestora la stadiu de „roșu”		Know-how, forța de muncă (<i>după caz</i>), proiectare, execuție lucrări (<i>după caz</i>), coordonare proiect, management, marketing, integrare cu HALA LAMINOR elaborarea procedurii de selecție oferte în vederea finalizării și închirierii Halei Noi pentru selectarea operatorului/chiriașului HN, suportarea tuturor costurilor de proiectare, inclusiv a celor aferente revizuirii documentațiilor tehnice, indiferent dacă aceasta impune sau nu reluarea ori parcurgerea unor etape de avizare sau autorizare
Contribuție financiară	Suma de 60.000.000 RON (șaizecimilioane RON), inclusiv TVA, cu titlu de investiție, care va fi pusă la dispoziția Asocierii potrivit clauzei 4.3. de mai sus, urmând a fi folosită în funcție de necesitățile de finanțare ale Proiectului și exclusiv în scopul realizării acestuia, suportarea integrală a tuturor costurilor aferente avizelor (inclusiv a avizelor necesare specifice pentru imobilele aflate în zonele de protecție a monumentelor istorice (avizul Ministerului Culturii, avizul Ministerului Cercetării, Inovării și Digitalizării, dacă este cazul. etc.), autorizațiilor, inclusiv a autorizației de funcționare ISU aferente Halei		Suportarea tuturor costurilor de proiectare, inclusiv a celor aferente revizuirii documentațiilor tehnice, indiferent dacă aceasta impune sau nu reluarea ori parcurgerea unor etape de avizare sau autorizare, de management al Proiectului, costurilor de marketing, cele aferente realizării asistenței și supervizării elaborării cărții tehnice a construcției, suportarea costurilor cu elaborarea la nivel de concept și redactarea procedurii de selecție oferte în vederea finalizării și închirierii Halei Noi etc., pentru obținerea avizelor și autorizațiilor (inclusiv ISU), a studiilor tehnice (dacă este cazul). a expertizelor

Criteriu	ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 (85%)	ALGORITHM CONSTRUCȚII (15%)
	Noi, acreditărilor specifice (dacă este cazul), suma de 403.000 euro (patrusutetreimii EURO) plus TVA, care face parte din cei 60.000.000 RON, reprezentând o parte din prețul Contractului de prestări servicii de proiectare nr. 119/17.03.2025 încheiat de Administrare Active Sector 3 cu Vărzan & Arhitectii S.R.L., în temeiul căruia au fost prestate deja servicii pentru obținerea avizelor prevăzute în Certificatul de Urbanism nr. 146 din 11.02.2025, eliberat pentru Hala Nouă și pentru care au fost emise deja facturi, până la Data Semnării, de către Vărzan & Arhitectii S.R.L. și execuția lucrărilor aferente structurii de rezistență a Halei Noi, care includ efectuarea lucrărilor de demolare a HN și aducerea acesteia la stadiu de „roșu” (utilizând forța de muncă proprie sau prin subcontractanți selectați și gestionari de Administrare Active Sector 3), i.e., costul materialelor de construcție, manoperă, costul aferent utilajelor de construcție, cheltuielile de transport - necesare execuției lucrărilor aferente structurii de rezistență a Halei Noi, care includ efectuarea lucrărilor de demolare a HN și aducerea acesteia la stadiu de „roșu”	acreditărilor (dacă este cazul) și suma de 217.000 EURO (două sute șaptezeci și două EURO) plus TVA, reprezentând diferența din prețul Contractului de prestări servicii de proiectare nr. 119/17.03.2025 încheiat cu Vărzan & Arhitectii S.R.L., în temeiul căruia au fost prestate servicii pentru obținerea avizelor prevăzute în Certificatul de Urbanism nr. 146 din 11.02.2025, eliberat pentru Hala Nouă
Participare venituri	la 85% din veniturile nete ale Asocierii	15% din veniturile nete ale Asocierii
Participare pierderi	la 85% din pierderile Asocierii	15% din pierderile Asocierii

Criteriu	ADMINISTRARE SECTOR 3 (85%)	ACTIVE	ALGORITHM CONSTRUCȚII (15%)
Rol operațional	Proprietar al Halei Noi și a terenului aferent, antreprenor în ceea ce privește cel puțin execuția lucrărilor de construire aferente structurii de rezistență a HN, care includ efectuarea lucrărilor de demolare a HN și aducerea acesteia la stadiu de „roșu”		Coordonator de proiect, gestionar al relației cu chiriașul, responsabil marketing

7.2. Motivarea cotelor de participare și modificarea acestora:

- Administrare Active Sector 3 contribuie cu aportul patrimonial cel mai substanțial: **(i)** imobilul HN (teren și construcție aflată în zona de protecție a unui monument istoric), reprezentând o valoare de activ semnificativă; **(ii)** suma maximă de **60.000.000 RON** (șaizecimilioane RON) și **(iii)** execuția lucrărilor aferente structurii de rezistență a Halei Noi (utilizând forța de muncă proprie sau prin subcontractanți selectați și gestionați de Administrare Active Sector 3), *i.e.*, costul materialelor de construcție, manoperă, costul aferent utilajelor de construcție, cheltuielile de transport - necesare reabilitării și modernizării HN, ce constituie ponderea majoritară a costurilor directe ale Proiectului. Această contribuție justifică o cotă majoritară de 85%.
- Algorithm Construcții contribuie cu **(i)** suma de **270.000 EURO** (două sute șaptezeci și șapte mii EURO) plus TVA, reprezentând diferența din prețul Contractului de prestări servicii de proiectare nr. 119/17.03.2025 încheiat cu Vărzan & Arhitecții S.R.L., **(ii)** know-how specializat și critic – unic pe piață prin prisma experienței dovedite cu Hala Laminor –, **(iii)** coordonarea și managementul proiectului, **(iv)** elaborarea, redactarea și derularea Procedurii Publice de Închiriere, ce are ca scop finalizarea HN (aducerea de la stadiul ”roșu” la stadiul de utilizare comercială) și exploatarea acesteia, **(v)** gestionarea conceptului și a activităților marketing și integrarea conceptuală a celor două proiecte, **(vi)** suportarea tuturor costurilor de proiectare, inclusiv a celor aferente revizuirii documentațiilor tehnice, indiferent dacă aceasta impune sau nu reluarea ori parcurgerea unor etape de avizare sau autorizare. Deși aportul Algorithm Construcții nu este preponderent financiar direct, valoarea sa strategică și operațională este esențială pentru succesul Proiectului și justifică o cotă de 15%.

7.3. Părțile participă în comun la beneficiile și pierderile rezultate din prezenta Asociere, proporțional cu cotele stabilite la clauzele 7.1. și 7.2. de mai sus. Cu toate acestea, orice clauză care stabilește un nivel minim garantat de beneficii pentru una dintre Părți este considerată nescrisă.

7.4. Repartizarea beneficiilor și pierderilor rezultate din operațiunile comerciale desfășurate în baza prezentului Contract se va face trimestrial (sau, după caz, la un alt interval stabilit de comun acord de către Părți), proporțional cu cota de participare a fiecărei Părți, pe baza unui raport financiar întocmit de Administrare Active Sector 3 și aprobat de Comitetul de Coordonare. Plata cotelor de participare se efectuează în termen de 15 (cincisprezece) zile de la aprobare

7.5. Pierderile Asocierii se suportă de Asociați în cotele prevăzute la clauza 7.1. din prezentul Contract. Niciun Asociat nu poate fi obligat să suporte pierderi care depășesc valoarea aportului său.

7.6. Părțile convin că Liderul de Asocieri să fie desemnat cu atribuții depline în ceea ce privește emiterea și încasarea facturilor aferente contractelor asumate în contul Asocierii, acesta având obligația achitării TVA-ului aferent contractelor încheiate.

7.7. În situația în care, în urma întocmirii devizului estimativ, a Raportului de Evaluare și oricărui alt document relevant sau cazul în care intervin situații obiective din care rezultă că respectivele cote de participare stabilite prin prezentul Contract nu mai reflectă în mod corespunzător contribuțiile acestora, Părțile vor conveni modificarea cotelor de participare, exclusiv cu aprobarea prealabilă a Consiliului Local al Sectorului 3 al Municipiului București, exprimată în condițiile legii. Modificarea va produce efecte numai după încheierea unui act adițional la prezentul Contract.

Articolul 8. RENEGOCIEREA CONTRACTULUI

8.1. În situația în care, pe durata executării prezentului Contract, intervin modificări semnificative ale circumstanțelor existente la data încheierii acestuia, apar elemente noi ori împrejurări excepționale care afectează în mod substanțial echilibrul contractual sau posibilitatea realizării scopului Asocierii, Părțile se obligă să inițieze și să desfășoare, cu bună-credință, negocieri în vederea adaptării corespunzătoare a prevederilor contractuale.

8.2. În sensul clauzei 8.1., pot constitui motive de renegociere, fără a se limita la acestea, apariția unor cheltuieli excepționale, modificarea semnificativă a costurilor de realizare a Proiectului, imposibilitatea valorificării ori pierderea/ dispariția Hălei Noi care face obiectul Asocierii, precum și orice alte împrejurări obiective care influențează în mod semnificativ executarea prezentului Contract.

8.3. În cazul în care, în urma renegocierii clauzelor, Părțile convin modificarea prezentului Contract, aceasta se va realiza prin act adițional, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și, după caz, cu aprobarea prealabilă a Consiliului Local al Sectorului 3 al Municipiului București.

Articolul 9. – REABILITAREA HALEI NOI – OBLIGAȚII SPECIFICE

9.1. Algorithm Construcții are obligația de a depune documentația completă pentru obținerea autorizației de construire în termen de 10 (zece) de la data obținerii tuturor avizelor necesare în acest scop.

9.2. Lucrările vor fi executate de către Administrare Active Sector 3, iar managementul derulării proiectului se va realiza de către Algorithm Construcții, cu respectarea strictă a următoarelor:

- proiectului tehnic în vederea realizării lucrărilor de reabilitare și modernizare, ce urmează să fie elaborat;
- cerințelor impuse de legislația privind protecția monumentelor istorice (Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice);
- avizelor/ aprobărilor/ autorizațiilor pentru derularea Proiectului;
- legislației în construcții și a Normelor tehnice în construcții aplicabile.

9.4. În cazul lucrărilor efectuate de către Administrare Active Sector 3, aceasta din urmă va achiziționa direct materialele de construcție.

9.5. În cadrul activității de management al Proiectului, Algorithm Construcții va ține evidența lucrărilor executate, utilajelor folosite și materialelor utilizate într-un registru, pe baza informațiilor puse la dispoziție de către Administrare Active Sector 3, pe care îl va pune la dispoziția Comitetului de Coordonare, trimestrial sau ori de câte ori i se solicită acest lucru de către Comitetul de Coordonare.

9.6. Recepția lucrărilor se va efectua de o comisie formată din reprezentanții ambilor Părți și, după caz, din reprezentanții autorităților competente, în conformitate cu legislația în vigoare.

~~9.7. Administrare Active Sector 3 are obligația de a asigura finalizarea Proiectului în termen de 3 ani de la Data Semnării, urmând ca orice întârziere să fie adusă la cunoștința Algorithm Construcții imediat.~~

Articolul 10. – FINALIZAREA ȘI EXPLOATAREA HN PRIN PROCEDURA DE ÎNCHIRIERE

10.1. Ulterior finalizării lucrărilor la stadiul "roșu" privind HN sau în paralel cu realizarea lucrărilor (nu mai târziu de 3 ani de la Data Semnării), Algorithm Construcții va concepe și va derula o Procedură Publică de Închiriere pentru selectarea unui operator economic/chiriaș care să finalizeze și să administreze HN.

10.2. Procedura Publică de Închiriere va respecta următoarele principii:

- transparenței - publicarea documentației de atribuire potrivit legislației în vigoare la momentul respectiv;
- concurenței loiale – accesul egal al potențialilor ofertanți;
- avantajul economic maxim pentru Asocieri.

10.3. La fel, criteriul principal de selecție este reprezentat de avantajul economic maxim pentru Asocieri, determinat în baza chiriei oferite, coroborate cu capacitatea financiară a ofertantului, valoarea investițiilor oferite și experiența operatorului economic. Contractul de închiriere va fi semnat de către ambii Asociați, pe baza rezultatelor Procedurii Publice de Închiriere derulate de către Algorithm Construcții. Algorithm Construcții este membrul desemnat al Asocierii să gestioneze relația operațională cu chiriașul pe durata Contractului, în numele și pe seama Asocierii.

10.4. Chiria minimă acceptabilă va fi stabilită de Comitetul de Coordonare, pe baza unui studiu de piață elaborat de Algorithm Construcții, înainte de demararea Procedurii Publice de Închiriere pentru închirierea Halei Noi.

Articolul 11. – INTEGRAREA CONCEPTUALĂ CU PROIECTUL HALA LAMINOR

11.1. Algorithm Construcții are obligația de a concepe și implementa un concept urban și comercial unitar pentru HN în concordanță cu masterplanul pentru HALA LAMINOR (**Anexa nr. 2**), în termenul de 190 (osutânouăzeci) de zile de la Data Semnării, această obligație a Algorithm Construcții fiind considerată esențială de către Părți.

11.2. Conceptul prevăzut la clauza 11.1. de mai sus va urmări cele de mai j

- complementaritatea funcțiilor (social, administrativ, comercial) între HN și HALA LAMINOR, pentru a evita suprapunerea și ofertelor;
- maximizarea traficului de vizitatori/utilizatori ai ansamblului HN-HALA LAMINOR;
- un brand și o identitate vizuală comună sau compatibilă pentru cele două proiecte.

11.2. Know-how-ul și experiența dobândite de Algorithm Construcții în cadrul proiectului HALA LAMINOR vor fi puse la dispoziția Asocierii cu titlu gratuit, ca parte a aportului acestuia descris la clauza 4.1.

Articolul 12. – DURATA CONTRACTULUI

12.1. Prezentul Contract intră în vigoare la Data Semnării de către ambele Părți și se încheie pe o durată inițială de 35 (treizecișicinci) ani de la data recepției la terminarea lucrărilor de reabilitare a HN, dar care nu poate fi mai mică decât durata contractului de închiriere cu clauză de investiții pentru HN. În cazul în care în urma analizelor și estimărilor investițiilor necesare din partea chiriașului pentru HN rezultă că durata contractului de închiriere trebuie să fie mai mare de 35 de ani, atunci părțile vor încheia un act adițional la prezentul contract pentru a-i prelungi durata în mod corespunzător.

12.2. Contractul se poate prelungi prin acordul scris al ambilor Asociați, cu minimum 6 luni înainte de expirarea duratei inițiale stabilite la clauza 12.1 de mai sus sau a oricărei prelungiri.

12.3. Perioada de execuție a lucrărilor de modernizare și reabilitare incluse în Proiect este estimată la 24 (douăzecișipatru) luni de la data emiterii autorizației de construire, cu posibilitatea prelungirii acesteia, în funcție de situațiile/ circumstanțele de ordin tehnic ce pot apărea.

Articolul 13. - DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

13.1. Administrare Active Sector 3, desemnat ca reprezentant al Asocierii are, în principal, următoarele drepturi:

- Să primească beneficiile rezultate în urma Asocierii;
- Să reprezinte Asocierea în relațiile cu terții;
- Să efectueze toate lucrările de contabilitate, financiare și casierie în legătură cu Asocierea, conform normelor legale incidente;
- Să negocieze cu antreprenorii, constructorii, inginerii, subcontractanții și furnizorii de servicii și să încheie cu aceștia orice fel de contracte, convenții sau angajamente pentru realizarea lucrărilor de reabilitare și modernizare a Halei Noi;
- Să încheie în nume propriu, dar în contul Asocierii, toate contractele necesare realizării lucrărilor de reabilitare și modernizare a Halei Noi;
- Să reprezinte Asocierea în verificările efectuate de autoritățile statului, precum și în formularea de obiecțiuni, contestații, plângeri și acțiuni în justiție privind actele de control, inclusiv încheierea procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și solicitarea certificatului de atestare a edificării construcției Halei Noi;
- Orice alte drepturi care îi revin potrivit prezentului Contract.

13.2. Administrare Active Sector 3 are următoarele obligații:

- (i) Să execute lucrările aferente structurii de rezistență a Halei Noi , să suporte costurile de construcție aferente lucrărilor executate și să coordoneze negocierile cu antreprenorii, constructorii, inginerii, experții, proiectanții, consultanții, subcontractanții și furnizorii de servicii;
- (ii) Să achite impozitele și taxele aferente dreptului de proprietate asupra Halei Noi până la finalizarea Proiectului;
- (iii) Să nu înstrăineze, să nu greveze, să nu dispună și să nu modifice regimul juridic al Halei Noi sau al vreunei cote-părți din dreptul de proprietate pe toată durata Contractului, inclusiv să nu constituie drepturi sau sarcini asupra HN (închiriere -alta decât cea stabilită prin Procedura Publică de Închiriere- comodat, uzufruct, ipotecă sau alte garanții);
- (iv) Să supravegheze permanent și continuu toate operațiunile și lucrările legate de reabilitarea și modernizarea Halei Noi și finalizarea Proiectului;
- (v) Să achite contractele încheiate numele în Asocierii din sumele vărsate sau care urmează să fie vărsate ca aport de Asociați;

13.3. Algorithm Construcții, în calitate de membru al Asocierii are, în principal, următoarele obligații:

- (i) Să solicite și să obțină în numele Administrare Active Sector 3 certificatele, acordurile, avizele și autorizațiile necesare edificării Halei Noi, inclusiv autorizația de construire pentru realizarea lucrărilor autorizația de funcționare ISU, precum și prelungirea acestora, modificarea temei sau reautorizarea proiectului, bransarea la rețelele de utilități publice și la drumul public;
- (ii) Să asigure proiectarea lucrărilor de reabilitare și modernizare a Halei Noi
- (iii) Să stabilească etapele de executare a lucrărilor
- (iv) Să asigure asistență și supervizare pentru elaborarea cărții tehnice a construcției;
- (v) Să coordoneze direct desfășurarea proiectului de execuție a lucrărilor de reabilitare și modernizare a Halei Noi;
- (vi) Să supravegheze permanent și continuu toate operațiunile și lucrările legate de reabilitarea și modernizarea Halei Noi și finalizarea Proiectului;
- (vii) Să răspundă pentru toate acțiunile și inacțiunile sale ce decurg din obiectul prezentului Contract;
- (viii) Să achite contractele încheiate numele în Asocierii din sumele vărsate sau care urmează să fie vărsate ca aport de Asociați;
- (ix) Să întreprindă demersurile necesare pentru întocmirea documentației cadastrale și intabularea drepturilor reale asupra terenului și construcției Halei Noi;
- (x) Să sprijine Administrare Active Sector 3 în verificările efectuate de autoritățile statului. i în formularea de obiecțiuni, contestații, plâng

actele de control, inclusiv încheierea procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și solicitarea certificatului de atestare a edificării construcției Halei Noi;

- (xi) Să nu constituie garanții sau sarcini asupra imobilului HN;
- (xii) Orice ce alte obligații care îi revin potrivit prezentului Contract.

13.3. Algorithm Construcției are următoarele drepturi:

- a. Dreptul de a solicita și de a primi toate lămuririle necesare cu privire la contractele de lucrări și la desfășurarea Proiectului;
- b. Dreptul de a solicita și de a încasa beneficiile rezultate în urma Asocierii;
- c. Orice alte drepturi care îi revin potrivit prezentului Contract.

Articolul 14. – CONFIDENȚIALITATE

14.1. Părțile se obligă să păstreze confidențialitatea tuturor informațiilor referitoare la Asociere, la Proiect, la situația financiară a Asocierii și a fiecărei Părți în parte, pe durata Contractului și timp de 3 ani după încetarea acestuia.

14.2. Sunt exceptate de la obligația de confidențialitate informațiile care: **(i)** au devenit publice fără culpa vreunei dintre Părți; **(ii)** sunt divulgate la solicitarea autorităților competente; **(iii)** sunt necesare pentru executarea Contractului.

Articolul 15. – PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

15.1. Părțile agreează că vor prelucra toate datele cu caracter personal colectate în vederea executării prezentului Contract în conformitate cu Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, precum și cu orice alte acte normative aplicabile în domeniul protecției datelor cu caracter personal.

Părțile, în calitate de operatori independenți de date, au în special următoarele obligații:

- a. să utilizeze datele cu caracter personal puse la dispoziție în temeiul Contractului numai în scopul executării și derulării Contractului și cu respectarea celorlalte obligații stabilite în legislația privind protecția datelor;
- b. să respecte toate și oricare acte normative în vigoare în domeniul protecției datelor cu privire la operațiunile de prelucrare de date cu caracter personal desfășurate în baza Contractului;
- c. să îndeplinească în mod adecvat și complet toate obligațiile de informare a persoanelor vizate cu privire la prelucrările proprii de date cu caracter personal, în scopul derulării Contractului;
- d. în măsura în care va fi necesar, își vor acorda asistență reciprocă în cazul în care (i) o persoană vizată dorește să-și exercite dreptul de acces, rectificare, ștergere (unde e legal posibil), opoziție, restricționare a prelucrării, sau la portabilitatea prelucrării, (ii) una dintre Părți primește solicitări din partea unei autorități de supraveghere a protecției datelor cu caracter personal sau a oricărei autorități publice cu privire la prelucrările de date cu caracter

personal în derularea acestui Contract, și (iii) pentru demonstrarea îndeplinirii obligațiilor legale privind prelucrarea datelor cu caracter personal;

- e. fiecare Parte va adopta și implementa măsuri de securitate și tehnice și organizatorice adecvate pentru a păstra securitatea prelucrărilor de date cu caracter personal ale persoanelor vizate care sunt angajați sau beneficiari ori parteneri ai celeilalte Părți;

15.2. Fără a aduce atingere oricărei alte despăgubiri la care oricare dintre Părți ar fi îndreptățită potrivit Contractului, fiecare Parte va despăgubi cealaltă Parte (și pe fiecare dintre responsabili, angajații și reprezentanții acesteia) pentru oricare și toate prejudiciile rezultate din sau în legătură cu orice nerespectare de către o Parte a dispozițiilor Contractului și ale prevederilor legale privind protecția datelor, inclusiv dar fără a se limita la prejudiciul suferit ca urmare a plății de către una dintre Părți a unei amenzi contravenționale sau a uneia sau mai multor despăgubiri, uneia sau mai multor persoane vizate ca urmare a conduitei culpabile a celeilalte Părți.

Articolul 16. – ÎNCETAREA CONTRACTULUI

16.1. Prezentul Contract încetează în următoarele situații:

- la expirarea duratei, dacă nu se prelungește Contractul;
- prin acordul scris al ambilor Asociați;
- prin reziliere unilaterală, pentru culpa gravă a celeilalte Părți, cu respectarea unui preaviz de 90 (nouăzeci) de zile și transmiterea unei notificări prealabile, respectiv cu respectarea clauzei 16.5 de mai jos;
- prin denunțare unilaterală, cu respectarea unui preaviz de 90 (nouăzeci) de zile și transmiterea unei notificări prealabile;
- în caz de forță majoră, astfel cum este definitivă la clauza 17.1. de mai jos;
-

16.2. Dacă, din motive obiective, Algorithm Construcții nu poate respecta termenul de 190 de zile prevăzut la clauza 11.1 de mai sus, Partile vor stabili un termen suplimentar de finalizare a conceptului urban și comercial unitar. În situația în care Algorithm Construcții nu își execută în mod culpabil obligația în termenul stabilit potrivit prezentei clauze, potrivit înțelegerii Părților, Algorithm Construcții va datora penalități de întârziere în cuantum de 1.000 lei pe zi de întârziere către Administrare Active Sector 3. În mod suplimentar, dacă Algorithm Construcții nu respectă obligația prevăzută la clauza 11.1 de mai sus, într-un termen maxim de 36 luni de la Data Semnării, Administrare Active Sector 3 va avea și dreptul (dar nu obligația) de a rezilia unilateral prezentul Contract, prin transmiterea unei notificări prealabile și acordarea unui termen suplimentar de remediere de 45 (patruzecișicinci) de zile. În situația în care Algorithm Construcții nu își execută obligația nici în termenul de remediere acordat, Contractul se va considera reziliat de plin drept la expirarea acestui termen, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, intervenția instanței de judecată sau îndeplinirea oricărei alte formalități. Rezilierea nu aduce atingere dreptului Administrare Active Sector 3 de a solicita repararea integrală a prejudiciului cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale.

16.3. La încetarea Contractului, Părțile vor efectua o lichidare a Asoci

- (i) veniturile neîncasate și cheltuielile neacoperite se vor regulariza conform cotelor de participare;
- (ii) dacă va fi cazul, contractul de închiriere, în derulare, va fi preluat de Administrare Active Sector 3.

16.4. Părțile vor răspunde, în mod individual, proporțional cu cota de participare în cadrul asocierii, față de obligațiile asumate prin contractele încheiate cu terții în contul Asocierii.

16.5. La încetarea prezentului contract, Administrare Active Sector 3 redobândește deplina libertate de exploatare a HN, cu obligația de a prelua și a menține în vigoare contractul de închiriere atribuit prin Procedura Publică de Închiriere.

16.6. În cazul de reziliere unilaterală a prezentului Contract, ca urmare a neexecutării uneia dintre obligațiile contractuale de către una din Părți, cea care dorește rezilierea Contractului va transmite celeilalte Părți o notificare scrisă, prin care va acorda un termen de 90 de zile pentru remediere. În cazul în care nu este respectat termenul de 90 de zile, Partea va avea posibilitatea de a transmite notificarea de reziliere a Contractului, potrivit clauzei 16.1. de mai sus.

16.7. În cazul în care prezentul Contract încetează, efectele încetării vor fi cele prevăzute de legea aplicabilă, fără a aduce atingere dreptului oricăreia dintre Părți de a solicita despăgubiri conform legii sau prezentului Contract.

16.8. În cazul în care Administrare Active Sector 3 înstrăinează, sub orice formă, imobilul HN oricând înainte de încheierea contractului de închiriere prin Procedura Publică de Închiriere, Administrare Active Sector 3 se obligă să transfere drepturile și obligațiile din prezentul Contract către noul proprietar prin actul de înstrăinare, aceasta fiind o condiție esențială pentru transferul dreptului de proprietate. În cazul în care Administrare Active Sector 3 nu transferă drepturile și obligațiile din prezentul Contract către noul proprietar prin actul de înstrăinare, Administrare Active Sector 3 se obligă să despăgubească Algorithm Construcții pentru penalitățile sau despăgubirile efective (cu titlu de prejudiciu direct efectiv suportat) pe care le va datora către terți ca urmare a nepreluării prezentului de Contract către noul proprietar.

16.9 În cazul în care Administrare Active Sector 3 înstrăinează, sub orice formă, imobilul HN oricând după încheierea contractului de închiriere prin Procedura Publică de Închiriere, Administrare Active Sector 3 se obligă să transfere drepturile și obligațiile din prezentul Contract și din contractul de închiriere către noul proprietar prin actul de înstrăinare, aceasta fiind o condiție esențială pentru transferul dreptului de proprietate. În cazul în care Administrare Active Sector 3 nu transferă drepturile și obligațiile din prezentul Contract și din contractul de închiriere către noul proprietar prin actul de înstrăinare, Administrare Active Sector 3 se obligă să despăgubească Algorithm Construcții pentru penalitățile sau despăgubirile efective pe care le va datora către terți și chiriaș (cu titlu de prejudiciu direct efectiv suportat) ca urmare a nepreluării prezentului contract și a contractului de închiriere de către noul proprietar.

Articolul 17. – RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR

17.1. Fiecare Parte răspunde față de terți pentru obligațiile asumate în nume propriu în legătură cu Asocieria. Niciun Asociat nu poate angaja răspunderea celuilalt față de terți fără acordul expres al acestuia.

17.2. Față de celălalt Asociat, fiecare Parte răspunde pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul Contract, conform dreptului comun, pentru prejudiciile directe, efective și dovedite.

17.3. În caz de neexecutare, la termenele stabilite, a oricărei obligații contractuale, partea îndreptățită va putea solicita, pe lângă rezilierea Contractului, daune-interese, pentru prejudiciile directe (cele indirecte fiind excluse în mod expres) și efectiv (dovedit) suferite.

Articolul 18. – FORȚA MAJORĂ

18.1. În sensul prezentului Contract, „**Forța Majoră**” va însemna orice împrejurare externă, imprevizibilă, absolut invincibilă și inevitabilă, precum și cauzele unor astfel de împrejurări, care ~~determină în mod obiectiv imposibilitatea oricărei Părți să continue obligațiile sale contractuale.~~ Asemenea împrejurări includ, dar nu se limitează la: fenomene naturale, revoluții, război, naționalizări, confiscări, embargo, stare pandemică etc.

18.2. În cazul apariției unei situații de Forță Majoră, niciuna dintre Părți nu va fi considerată responsabilă pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale contractuale asumate prin Asocierie, cu condiția ca respectiva Parte să fi încercat să remedieze consecințele unei astfel de situații.

18.3. Partea care invocă Forța Majoră trebuie să notifice celeilalte Părți apariția situației de Forță Majoră în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la producerea acesteia.

Articolul 19. – SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

19.1. Asociații vor depune toate eforturile pentru soluționarea pe cale amiabilă a oricărui litigiu decurgând din sau în legătură cu prezentul Contract.

19.2. Orice litigiu care decurge din sau în legătură cu interpretarea sau executarea prezentului Contract, inclusiv orice litigiu cu privire la existența, validitatea, încălcarea sau încetarea acestuia, va fi pe cât posibil soluționat amiabil de către Părți. Orice litigiu, care nu poate fi soluționat pe cale amiabilă în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice din momentul notificării de către o Parte celeilalte, va fi soluționat de către instanțele de judecată competente.

Articolul 20. – DISPOZIȚII FINALE

20.1. Sediul Asocierii este desemnat de comun acord al Părților ca fiind sediul Liderului Asocierii Administrare Active Sector 3, respectiv București, str. Calea Vitan nr. 242, et. 1, sector 3.

20.2. În conformitate cu prevederile art. 125 alin. (2) lit. f) din C.fisc., Liderul Asocierii se obligă ca, în termen de 30 (treizeci) de zile de la data semnării prezentului Contract, să înregistreze Contractul la organul fiscal competent.

20.3. Părțile convin să se susțină ori de câte ori va fi nevoie pe tot parcursul realizării lucrărilor asumate prin contractele încheiate în contul Asocierii, acordându-și sprijin de natură tehnică, managerială și/sau logistică ori de câte ori situația o va cere.

20.4. Nici una dintre Părți nu este îndreptățită să vândă, să cesioneze sau în orice altă modalitate să greveze sau să transmită cota sa sau parte din aceasta altfel decât prin efectul legii și prin obținerea consimțământului scris prealabil al celeilalte Părți.

20.5. Prezentul Contract se completează în ceea ce privește termenele și condițiile de executare a lucrărilor sau, după caz, de prestare a serviciilor, cu prevederile contractuale ce vor fi încheiate de Asociere cu terții contractați.

20.6. Prezentul Contract împreună cu toate aspectele și toate efectele ce decurg din sau în legătură cu acestea sunt guvernate de legea română.

20.7. Prezentul Contract are forță obligatorie între Părți și, sub rezerva unor dispoziții contrare exprese incluse în acesta, nu va putea fi modificat sau, după caz, completat decât prin acordul expres al Părților, exprimat prin act adițional la Contract, încheiat în forma scrisă.

20.8. Nicio renunțare la sau modificare a drepturilor și obligațiilor prevăzute de prezentul Contract nu va fi operantă decât în cazul în care ele s-au realizat prin declarația scrisă și expresă a Părților, care să indice în mod precis drepturile sau obligațiile la care se renunță sau sunt, după caz, modificate.

20.9. Prezentul Contract conține întreaga înțelegere a Părților cu privire la obiectul său, înlocuind toate înțelegerile și negocierile anterioare cu privire la obiectul său și toate acordurile, promisiunile, convențiile, înțelegerile, comunicările, garanțiile anterioare, chiar dacă sunt verbale sau scrise, date de către orice reprezentant *de jure* sau *de facto*, administrator, director, angajat al uneia dintre Părți.

20.10. În cazul în care oricare dintre dispozițiile prezentului Contract este sau devine ulterior nelegală, nevalidă sau inaplicabilă în temeiul legii aplicabile, legalitatea, validitatea și aplicabilitatea celorlalte dispoziții ale prezentului Contract nu vor fi afectate sau prejudiciate de aceasta. Părțile vor depune toate eforturile pentru a adopta și implementa acele amendamente considerate necesare în scopul de a genera același efect juridic cu cel avut în vedere la Data Semnării prezentului Contract.

20.11. Toate notificările și comunicările adresate oricăreia dintre Părți vor fi făcute în scris în limba română și vor fi: **(i)** livrate personal, **(ii)** transmise prin e-mail, **(iii)** transmise prin scrisoare recomandată sau **(iv)** trimise prin curier, la adresele specificate mai jos sau la altă adresă indicată în prealabil în conformitate cu prevederile prezentei Clauze:

ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3: ALGORITHM CONSTRUCȚII:

[•]

Adresă: București, str. Calea Vitan nr. 242,
et. 1, Sector 3

Persoană de contact: (*)

E-mail: (*)

[•]

Adresă: București, Bd-ul. Basarabia nr. 256,
sector 3

Persoană de contact: (*)

E-mail: (*)

20.12. Notificările vor fi considerate primite de către Partea căreia ii se adresează: **(i)** în ziua livrării, în cazul în care notificarea a fost livrată personal sau prin curier sau **(ii)** în prima zi lucrătoare ulterioare zilei în care s-a primit e-mail-ul, atunci când s-a optat pentru această modalitate de transmitere a corespondenței sau **(iii)** la semnarea confirmării de primire, pentru transmisiile prin poștă cu scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

20.13. Bugetul estimat al proiectului, conceptul comercial integrat HN-HALA LAMINOR, precum și orice alte detalii ale Proiectului se vor constitui ca anexe la prezentul Contract, pe măsura elaborării lor.

Prezentul Contract a fost redactat și semnat în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare Asociat.

LISTA ANEXELOR:

Anexa nr. 1 – Extras de carte funciară pentru informare nr. (*) din data de (*);

Anexa nr. 2 - Masterplan Hala Laminor;

Anexa nr. 3 - Raport de Evaluare.

SEMNĂTURILE ASOCIAȚILOR

**ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3
S.R.L.**

Bogdan Alexandru Mihnea Chivu

Calitatea: Președinte al Consiliului de
Administrație

Ștampila: _____

ALGORITHM CONȘTRUCȚII S 3 S.R.L.

Radu Alin Panait

Calitatea: Președinte al Consiliului de
Administrație

Data: (*)

Semnătură

Ștampila: _____