

Act Adicional
la
Contractul de parteneriat public-privat pentru reconversia functionala a amplasamentului
„Centrul Dambovita” si de finalizare a constructiilor existente

Întrucât:

- A. Contractul de de parteneriat public-privat pentru reconversia functionala a amplasamentului „Centrul Dambovita” si de finalizare a constructiilor existente încheiat între Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, în calitate de autoritate publică, și Mimel Insaat Sanayi Ve Ticaret A.S. și Orb Estates Plc, în calitate de investitori, a fost aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 304/2003 („**Contractul aprobat prin HG nr. 304/2003**”);
- B. În conformitate cu prevederile Contractului aprobat prin HG nr. 304/2003, Compania de Proiect „Dâmbovița Center” SRL a fost înregistrată la Registrul Comerțului Bucuresti la data de 23 octombrie 2003 sub nr. J40/14134/2003 („**Compania de Proiect**”);
- C. În conformitate cu prevederile Contractului aprobat prin HG nr. 304/2003, la data de 9 septembrie 2004, Guvernul României a adoptat Hotărârea Guvernului nr. 1494/2004 privind transmiterea unor construcții aflate în proprietatea privată a statului pentru execuția proiectului de parteneriat public-privat „Centrul Dambovita”, hotărâre publicată la data de 28 septembrie 2004 prin care s-a aprobat transferul construcțiilor nefinalizate, aflate în proprietatea privată a Statului, din administrarea Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului în administrarea Companiei Naționale de Investiții S.A. („**CNI**”) și, respectiv, a terenului aflat în proprietatea privată a Statului, din administrarea Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului în administrarea Companiei de Proiect;
- D. Autoritatea Publică a solicitat o renegociere a clauzelor contractuale astfel încât drepturile și obligațiile părților să fie mai clar prevăzute în Contract (Contractul aprobat prin HG nr. 304/2003 astfel cum este modificat prin prezentul Act Adicional reprezentând „**Contractul**”) și în acest scop, prin Ordinul nr. 1402/2006, a numit, o Comisie de renegociere, iar Investitorii (conform definiției de mai jos) au susținut această inițiativă;
- E. În urma negocierii, părțile la prezentul au stabilit, printre altele, să majoreze cota capitalului social deținut de CNI în Compania de Proiect de la 10% la 15% și Compania de Proiect să construiască Clădirea Autorității Publice (conform definiției de mai jos) și să transfere respectiva Clădire a Autorității Publice, împreună cu Amplasamentul Suplimentar, Autorității Publice conform acestui Contract, ca parte integrantă a Proiectului și în scopul și în cadrul Proiectului Dâmbovița;
- F. Ulterior încheierii Contractului aprobat prin HG nr. 304/2003, Legea 528/2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, a modificat unele dintre prevederile legale aplicabile contractelor de parteneriat public privat și părțile semnatare ale Contractului doresc ca aceste modificări să fie reflectate în cadrul Contractului;
- G. Elbit Group, Plaza Centers Europe și Cenk Demir Sanayi ve Ticaret A.S. și-au exprimat intenția de a participa la dezvoltarea Proiectului Dâmbovița, iar Autoritatea Publică a confirmat participarea acestora la dezvoltarea Proiectului conform adresei nr. 4322/RB/09.08.2006;
- H. Cesionarea tuturor drepturilor Orb Estates Plc (în calitate de investitor în baza Contractului aprobat prin HG nr. 304/2003) către Mimel Insaat Sanayi Ve Ticaret A.S., în baza contractului de cesiune și transfer de drepturi din 25 aprilie 2003 este luată la cunoștință și aprobată de Autoritatea Publică;
- I. În urma renegocierii, prin adresa sa nr. 5232/RB/25.09.2006, Autoritatea Publică a confirmat îndeplinirea de către Investitori (așa cum sunt aceștia definiți de mai jos) a condițiilor suspensive prevăzute în articolul 5.2.b din Contractul aprobat prin HG nr. 304/2003;

conform art. 298 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 34/2006, coroborat cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 16/2002 aprobată prin legea nr. 470/2002 cu modificările și completările ulterioare și detaliată prin Normele aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 90/2006,

Părțile:

1. **Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului**, cu sediul în Bd. Dinicu Golescu nr. 38, București, România, reprezentat prin Dl. *Radu Berceanu* în calitate de *Ministru*
denumit în continuare „**Autoritatea Publică**”, pe de o parte

și

2. **MIMEL INSAAT SAN VE TIC. A.S. (“MIMEL”)**, nr. înregistrare 506/1992, sediul social în: Inonu Cad. Miralay Sefik Bey Sokak, Ayse Muyesser Han Nr.19, Taksim, 34437, Istanbul, Turkey, capital social 5 milioane lire turcesti noi reprezentata de dl. Cenk Kucuk in capacitatea sa de imputernicit, conform Imputernicirii no: 00210/03.01.2006, autentificata de : Bakirkoy 24 Public Notary, Suat Sevgili,Turkey.

MIMEL, în nume propriu și în calitate de cesionar al drepturilor Orb Estates Plc, mai poate fi denumit în continuare, în mod generic, și „**Investitorii Inițiali**”, pe de altă parte

și

3. **Elbit Medical Image Ltd.** nr. Înregistrare: 520043035, sediul social în 2 Weitzman Tel Aviv, Israel, capital social 28,254,262 Shekels noi israelieni milioane ,reprezetata de dl. Luc Rosmans în calitate de Imputernicit,

4. **Plaza Centers Europe B.V.** nr. Înregistrare 33248324 , sediul social în Olanda, Amsterdam, Keizergracht 241, EA 1016, capital socia 18.151,21 EURl, reprezentata de dl Luc Rosmans în calitate de Imputernicit

5. **Cenk Demir Sanayi ve Ticaret A.S. .**, nr. înregistrare. 219879/1985, sediul social în Inonu Cad. Miralay Sefik Bey Sokak, Ayse Muyesser Han Nr.19, Taksim, 34437, Istanbul, Turkey capital social 5 millioane, Lire Turcesti Noi reprezentata de dl. Ahmet Vefa Kucuk în calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie

Elbit, Plaza Centers și Cenk mai pot fi denumiți în continuare, în mod colectiv, „**Noii Investitori**”, pe de altă parte,

au hotărât semnarea prezentului act adițional („**Actul Adițional**”), după cum urmează:

1. Prevederile art. Interpretare, secțiunea 1.1 a Contractului aprobat prin HG 304/2003, vor fi modificate și completate, atât prin modificarea sau eliminarea unor definiții inițiale, cât și prin inserarea de noi definiții, după cum urmează:

Amplasament Suplimentar înseamnă amplasamentul situat la intersecția dintre Splaiul Independenței și str. Constantin Noica, identificat cu nr. cadastral 14399/1, cu o suprafață de 5.000 m², proprietate a Statului Român, administrat de Autoritatea Publică, pe care va fi construită Clădirea Autorității Publice.

Afiliat înseamnă, în legătură cu oricare dintre Investitori, orice entitate (inclusiv dar fara a se limita la societati nou create, societati vehicul) care este controlată de acel Investitor sau de unul sau mai multi Investitori impreuna, și, pentru scopul prezentului Contract, “**control**” înseamnă (i) deținerea a mai mult de 51% din drepturile de vot în adunarea generală a acționarilor/asociaților entității afiliate și (ii) capacitatea de a desemna majoritatea membrilor din consiliul de administrație al entității respective, cu mențiunea ca acest control se poate exercita direct sau indirect prin intermediul a cel mult 3 (trei) nivele de entitati afiliate (aceasta limitare aplicandu-se în cazul structurilor de detinere a controlului care presupun detinerea indirecta a controlului asupra unui Afiliat prin intermediul altor Afiliati) care indeplinesc la randul

lor criteriile de la (i) și (ii).

Anexe înseamnă Anexe 1 și 2.

Componenta A înseamnă (i) reconversia Clădirii Existente, prin construirea deasupra și în cadrul Clădirii Existente, după efectuarea lucrărilor de demolare necesare, a unor facilități multi-funcționale incluzând o combinație între toate sau o parte din următoarele elemente: (a) spațiu pentru birouri, (b) o construcție de tip mall, (c) un hotel, (d) un cazino, (e) un cinematograf sau complex de cinematografe, I MAX, (f) facilități pentru parcare; (g) apartamente-hotel sau apartamente cu destinația de spații rezidențiale; (ii) construirea unor clădiri suplimentare care să includă un centru de întruniri/conferințe și facilități de parcare subterană și supraterană (cu mențiunea că variații sau combinații ale elementelor menționate anterior sunt posibile) și (iii) construirea Clădirii Autorității Publice, prezentată în detaliu în cadrul Centrul Dâmbovița – Planul General.

Componenta B înseamnă dezvoltarea a două clădiri (turnuri de înălțime mare), având drept destinație scopuri multi-funcționale (incluzând una sau combinații între toate sau o parte dintre următoarele elemente: spații de locuit, spații pentru birouri, spații pentru operațiuni comerciale, spații pentru hotel și/apartamente-hotel), prezentată în detaliu în cadrul Centrul Dâmbovița – Planul General.

Componenta C înseamnă dezvoltarea unor clădiri cu scopuri multi-funcționale, de înălțime mică și medie (incluzând una sau combinații între toate sau o parte dintre următoarele elemente: spații de locuit, spații pentru birouri, spații pentru operațiuni comerciale, hotel și/sau apartamente-hotel) prezentat în detaliu în Centrul Dâmbovița – Planul General.

Act Constitutiv al Companiei de Proiect înseamnă actul constitutiv al societății comerciale Dâmbovița Center S.R.L., astfel cum a fost modificat până la data prezentului și înregistrat la Registrul Comerțului București, și cum va fi modificat ulterior astfel încât să reflecte prevederile Contractului, *în condițiile legii române*.

Durata și Perioada Contractului sau **Perioada Contractului** va fi „**Durata Contractului**” și va însemna întreaga perioadă de 49 de ani, începând de la data îndeplinirii condițiilor prezentate în art. 5.1.1.

Clădire Existentă înseamnă clădirea nefinalizată care se află situată în cadrul Amplasamentului Inițial la momentul semnării Actului Adițional, identificată prin nr. cadastral 14399/2, suprafață construită (la sol) de 35.597 m², suprafață total construită de 114.947 m², proprietate privată a Statului Român și în legătură cu care sunt constituite Drepturile asupra Amplasamentului Inițial ale Companiei de Proiect.

Clădiri Viitoare înseamnă toate clădirile, structurile, îmbunătățirile, construcții auxiliare și extensiile care vor fi construite de către Compania de Proiect în legătură cu implementarea Contractului în cadrul Amplasamentului Inițial (sau oricăror părți ale acestuia care ar rezulta în urma unei dezmembrări a Terenului), care vor deveni proprietatea Statului Român și în legătură cu care sunt constituite Drepturile asupra Amplasamentului Inițial ale Companiei de Proiect.

Garanții înseamnă orice tip de garanție care poate fi creată, conform legii, de către Investitori sau Compania de Proiect în scopul finanțării Proiectului Dâmbovița, inclusiv cele menționate la art. 24.3.

Investitori Inițiali înseamnă MIMEL, care acționează în nume propriu și în calitate de cesionar al drepturilor societății Orb Estates Plc

Definiția „Amplasamentul” este înlocuită cu „Amplasament Inițial” și înseamnă amplasamentul situat în Municipiul București, delimitat de străzile Splaiul Independenței, Constantin Noica, Calea Plevnei și Știrbei Vodă, înscris în Cartea Funciară nr. 33043 a Sectorului 1, București, și alcătuit din:

- (a) Clădire Existentă (nr. cadastral 14399/2), suprafață construită (la sol) de 35.597 m², suprafață totală construită de 114.947 m², proprietate privată a Statului Român și în legătură cu care s-au constituit Drepturile asupra Amplasamentului Inițial ale Companiei de

Proiect;

- (b) Teren cu nr. cadastral 14399/3, cu o suprafață de 91.947 m², proprietate privată a Statului Român, aflat în administrarea Companiei de Proiect, în legătură cu care s-au constituit Drepturile asupra Terenului ale Companiei de Proiect.

Investitori înseamnă Investitorii Inițiali și Noii Investitori.

Teren înseamnă partea de teren aferentă Amplasamentului Inițial.

Definiția „Dreptul de administrare a Terenului” va fi înlocuită cu „Drepturi asupra Terenului” care înseamnă drepturi de administrare și exploatare a Terenului care sunt acordate Companiei de Proiect, *în condițiile legii*, și care includ dar fără a se limita la:

- (i) dreptul de acces, dreptul de a amenaja Terenul și de a edifica construcții pe Teren (inclusiv în subsolul acestuia);
- (ii) dreptul de a încasa toate veniturile (fructele) și beneficiile provenite din amenajarea, utilizarea și exploatarea Terenului;
- (iii) dreptul de a folosi, administra și de exploata Terenul, în scopul dezvoltării și exploatării Proiectului Dâmbovița, inclusiv dreptul de a dezmembra Terenul conform prevederilor Contractului și dreptul de a închiria sau de a transmite spre operare unor terți anumite părți, în vederea exploatării Proiectului Dâmbovița conform prezentului Contract și legislației aplicabile (spre exemplu, în temeiul unor contracte de închiriere sau de operare pe orice durată care nu va depăși Durata Contractului, cu excepția cazurilor în care Părțile convin expres altfel);
- (iv) dreptul de a institui Garanții conform art. 24.3.

drepturi acordate Companiei de Proiect pentru întreaga Durată a Contractului.

Toate referirile care se fac în Contractul aprobat prin HG 304/2003 la Dreptul de Administrare a Terenurilor vor fi considerate ca fiind Drepturi asupra Terenului.

Centrul Dambovița – construcția existentă finalizată, inclusiv reconversia funcțională a Amplasamentului Inițial și Amplasamentului Suplimentar, adaptate pentru o funcțiune complexă urbană.

Centrul Dâmbovița – Plan General – planul care detaliază etapele de dezvoltare a Proiectului Dâmbovița anexat la prezentul ca Anexa 1, care va înlocui Anexa 1 la Contract. Partile înțeleg ca toate referirile la tema proiectului din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi înlocuite cu referiri la Centrul Dâmbovița – Planul General.

Etapele Proiectului Dâmbovița – etapele specificate în Anexa 2.

Noi Investitori – Elbit, Plaza Centers Europe și CenK.

Clădirea Autorității Publice – clădirea cu o suprafață utilă de 11.000 m² (detaliile privind suprafața construită urmează a fi stabilite prin proiectul tehnic) cu destinația de spațiu de birouri (din care o suprafață de 10.500 m² va fi construită deasupra solului, în timp ce 500 m² pot fi construiți la subsol în măsura în care prevederile legale referitoare la condițiile tehnice de construcții permit acest lucru) plus o parcare subterană de 2.000 m², care va fi construită de Compania de Proiect în beneficiul Autorității Publice pe Amplasamentul Suplimentar și care va fi proprietatea Statului Român.

Autoritate Publică – Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului la data semnării Actului Adițional, sau entitatea guvernamentală care preia atribuțiile Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului în orice moment, indiferent de denumirea oficială a acesteia.

Definiția „Dreptul de administrare și exploatare a Amplasamentului atribuit” va fi înlocuită cu „Drepturi asupra Amplasamentului Inițial”, care înseamnă drepturile de administrare și exploatare, care includ dar nu se limitează la:

- (i) dreptul de acces și dreptul de a amenaja Amplasamentul Inițial cu respectarea

- prevederilor art. 7.2 și de a construi Clădirea Existentă și Clădirile Viitoare și orice dependențe aferente;
- (ii) dreptul de a încasa toate veniturile (fructele) și beneficiile în legătură cu Amplasamentul Inițial și Clădirile Viitoare;
- (iii) dreptul de a folosi, administra, exploata și a beneficia de Clădirea Existenta și Clădirile Viitoare în scopul dezvoltării și exploatarei Proiectului Dâmbovița, inclusiv dreptul de a închiria sau transmite spre operare Clădirea Existentă și/sau Clădirile Viitoare unor terți pentru exploatarea Proiectului Dâmbovița (spre exemplu, în temeiul unor contracte de închiriere sau de exploatare pe orice durată care nu va depăși Durata Contractului, cu excepția cazurilor în care Părțile convin expres altfel);
- (iv) dreptul de a institui garanții conform prevederilor art. 24.3 și
- (v) dreptul de uzufruct,

în toate cazurile de mai sus, constituite asupra Clădirilor Existente și asupra Clădirilor Viitoare, precum și asupra dotărilor, instalațiilor și echipamentelor aferente Amplasamentului Inițial, acordate Companiei de Proiect pe întreaga Durată a Contractului.

Toate referirile care se fac în Contractul aprobat prin HG 304/2003 la Drepturile de Administrare și Exploatare a Amplasamentului sau la Drepturile de Administrare a Amplasamentului vor fi înlocuite cu referiri la Drepturile asupra Amplasamentului Inițial, iar Contractul va fi modificat și interpretat în mod corespunzător, inclusiv în ceea ce privește Dovada Drepturilor de Administrare a Amplasamentului și furnizarea de către Autoritatea Publică a acestei dovezi.

Data Transferului înseamnă ziua următoare după ultima zi a Duratei Contractului, pentru Amplasamentul Inițial, și maxim 10 zile de la finalizarea Clădirii Autorității Publice pentru Amplasamentul Suplimentar și Clădirea Autorității Publice (data finalizării fiind data semnării procesului verbal de recepție la încheierea lucrărilor pentru Clădirea Autorității Publice).

Data începerii construcției înseamnă data la care sunt îndeplinite condițiile prevăzute la art. 5.1.2. respectiv 9.2. din Contract, în conformitate cu Etapele Proiectului Dâmbovița.

Drepturi referitoare la Amplasamentul Suplimentar înseamnă dreptul de a amenaja și a administra Amplasamentul Suplimentar în vederea construirii Clădirii Autorității Publice și de a construi pe acesta Clădirea Autorității Publice cu precizarea că astfel de drepturi sunt acordate Companiei de Proiect numai pentru perioada care începe odată cu intrarea în vigoare a Hotărârii Guvernului la care se face referire în art. 5.1.2. (i) până la finalizarea și predarea Clădirii Autorității Publice în conformitate cu prevederile Contractului.

Următoarele definiții vor fi eliminate: Planșele Specifice ale Proiectului Tehnic, Proiect Tehnic, Specificații Tehnice, Data Finalizării, Facilități, Obligații Esențiale, Aprobările de Proiect, Datele Etapelor Proiectului, Calendarul Proiectului.

2. Prevederile art. 1.3. din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi modificate și vor avea următorul conținut:
„Anexele includ anexele 1 și 2 și sunt parte a prezentului Contract.”
3. Prevederile art. 3.1. din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi modificate prin adăugarea unui paragraf suplimentar, care va avea următorul conținut:
„Pentru evitarea oricărei confuzii, Compania de Proiect poate încheia contracte de orice natură pentru finanțarea, proiectarea, construirea, operarea, întreținerea și exploatarea Proiectului Dâmbovița cu respectarea prezentului Contract și a legislației aplicabile.”
4. Prevederile art. 3.2 din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi modificate prin eliminarea sintagmei finale „începând de la Data începerii construcției până la Data Transferului.”
5. Prevederile art. 3.3 din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi modificate după cum urmează:

- „3.3. Conform celor prevăzute în prezentul Contract, toate costurile efectuate de către Compania de Proiect în legătură cu Proiectul vor fi suportate de Compania de Proiect, care va fi responsabilă, împreună cu Investitorii, de obținerea tuturor finanțărilor necesare, inclusiv a tuturor facilităților financiare, al căror total se ridică la un nivel minim de 130 milioane dolari SUA.”
6. Prevederile art. 3.9. din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi modificate după cum urmează:
- „3.9. La Data Transferului, Amplasamentul Inițial, precum și toate bunurile create în cadrul Proiectului vor fi transferate de drept Autorității Publice, cu titlu gratuit, în stare bună, exploatabile și libere de orice sarcini sau obligații.”
7. Prevederile art. 3.13. Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi modificate și înlocuite cu următoarele prevederi:
- „3.13. Drepturile asupra Terenului și Drepturile asupra Amplasamentului Inițial sunt acordate Companiei de Proiect pe întreaga Durată a Contractului.”
8. După art. 3.13 din Contractul aprobat prin HG 304/2003, va fi introdus un nou articol cu următorul conținut:
- „3.14. Indiferent de modul în care Amplasamentul Inițial este în prezent înregistrat în cartea funciară, Amplasamentul Inițial poate fi dezmembrat în mai multe loturi, conform destinației stabilite pentru acestea în conformitate cu prevederile detaliate în cadrul Centrul Dâmbovița – Planul General. Părțile convin că dezmembrarea Amplasamentului Inițial în cadrul Proiectului Dâmbovița poate fi realizată de către Compania de Proiect, iar Autoritatea Publică se obligă să sprijine Compania de Proiect în întocmirea actelor necesare și a formalităților de înregistrare necesare în acest sens, *fără a afecta dreptul de proprietate a statului*. Dezmembrarea nu va afecta drepturile aferente Drepturilor asupra Amplasamentului Inițial sau Drepturilor asupra Terenului sau regimul juridic al loturilor, prin urmare orice înregistrare făcută în Cartea Funciară va fi modificată ca urmare a operațiunilor de dezmembrare efectuate pentru a reflecta faptul că Drepturile asupra Amplasamentului Inițial și Drepturile asupra Terenului aparțin Companiei de Proiect cu privire la fiecare parcelă care ar rezulta din operațiunea de dezmembrare.”
9. După art. 3.14. din Contract va fi introdus un nou articol 3.15 cu următorul conținut:
- „3.15. Dreptul de uzufruct asupra Clădirii Existente și a Clădirilor Viitoare, asupra dotărilor, instalațiilor și echipamentelor aferente și încorporate Clădirii Existente și Clădirilor Viitoare este acordat de către Autoritatea Publică în favoarea Companiei de Proiect, *în condițiile legii*.”
10. După art. 3.15. din Contract va fi introdus un nou articol 3.16 cu următorul conținut:
- „3.16. Amplasamentul Suplimentar va fi transferat cu titlu gratuit și pus la dispoziția Companiei de Proiect în termenul care va fi prevăzut de Hotărârea Guvernului la care se face referire în art. 5.1.2 (i) în scopul construirii Clădirii Autorității Publice, iar Autoritatea Publică va sprijini Compania de Proiect în legătură cu înregistrarea drepturilor sale în cartea funciară. Autoritatea Publică va furniza Companiei de Proiect toate documentele, informațiile și sprijinul necesar în vederea obținerii aprobărilor prevăzute prin lege în legătură cu construirea Clădirii Autorității Publice pe Amplasamentul Suplimentar.”
11. Prevederile art. 4.3 din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi modificate după cum urmează:
- „4.3. Fără a afecta în vreun fel prevederile art. 4.7 de mai jos, Investitorii, direct sau indirect prin intermediul oricăruia dintre Afiliații lor, vor deține 85% din părțile sociale ale Companiei de Proiect, iar Autoritatea Publică, direct prin intermediul CNI, va deține 15% din părțile sociale ale Companiei de Proiect. Asociații Companiei de Proiect vor subscrie și vărsa, conform legii, capitalul social convenit de către părți, proporțional cu părțile sociale pe care le dețin.

În cazul Afiliaților asupra cărora Investitorii dețin indirect controlul prin intermediul altor Afiliați, transferul de părți sociale în cadrul Companiei de Proiect către aceștia *se realizează în condițiile legii și* va fi condiționat de prezentarea către Autoritatea Publică a următoarelor documente:

- (a) cazier fiscal (sau documente similare cazierului fiscal, în funcție de jurisdicția în cauză, în măsura în care astfel de documente sunt prevăzute de legislația jurisdicției respective sau, în cazul în care autoritățile din jurisdicția în cauză nu emit astfel de documente, o declarație din partea unor auditori financiari independenți de reputație internațională);
- (b) certificate de înregistrare la registrul comerțului (sau altă entitate similară, în funcție de jurisdicția în cauză);
- (c) actele constitutive; și
- (d) scrisoare de bonitate din partea unei bănci (care să ateste faptul că entitatea în cauză își desfășoară tranzacțiile comerciale prin intermediul unei bănci sau, dacă este o societate nou înființată, are un cont bancar deschis la aceasta),

documente care vor trebui prezentate pentru fiecare entitate prin intermediul căreia Investitorii exercită controlul indirect asupra Afiliatului în cauza pentru a arăta îndeplinirea criteriilor prevăzute în definiția Afiliaților.

Autoritatea Publică va comunica aprobarea sau refuzul său justificat (în cazul în care condițiile prevăzute de prezentul Contract pentru a avea calitatea de Afiliat nu sunt îndeplinite) în termen de 15 zile de la primirea solicitării Investitorului în cauză, însoțită de toate documentele menționate mai sus prin care se demonstrează existența valabilă a Afiliatului și deținerea controlului conform definiției Afiliaților.

La cererea Autorității Publice, Investitorii se obligă să prezinte, în termen de cel mult 15 zile calendaristice de la o astfel de solicitare, structura acționarilor Afiliaților din care să rezulte că Investitorii exercită controlul direct sau indirect asupra acestora.”

12. Prevederile art. 4.4 din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi modificate după cum urmează:

„4.4. Autoritatea Publică, prin Compania Națională de Investiții - CNI, va participa la capitalul social cu aport în natură constând în contravaloarea dreptului de exploatare asupra clădirilor existente pe o perioadă de 49 de ani începând cu data intrării în vigoare a Actului Adițional.”

13. Prevederile art. 4.5 din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi modificate după cum urmează:

„4.5. Relațiile dintre asociați vor fi reglementate de Actul Constitutiv al Companiei de Proiect, așa cum este acesta urmează a fi modificat pentru a reflecta prevederile Contractului, *în condițiile legii.*”

14. Prevederile celei de-a doua teze a art. 4.6 din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi modificate după cum urmează:

„4.6 [...] Hotărârile Adunării Generale a Asociaților Companiei de Proiect referitoare la majorarea sau reducerea capitalului social, dizolvarea sau lichidarea Companiei de Proiect vor fi adoptate cu votul unanim al tuturor asociaților, iar celelalte hotărâri ale Adunării Generale a Asociaților Companiei de Proiect vor fi adoptate cu majoritate absolută din părțile sociale ale Companiei de Proiect, indiferent de numărul de asociați, *cu respectarea legislației în vigoare.*”

15. După art. 4.6 din Contract, va fi introdus un nou articol 4.7 cu următorul conținut:

„4.7. Transferul părților sociale. Posibilitatea Investitorului de a ieși din Contract

- (a) Fiecare Investitor sau Afiliații acestuia vor avea dreptul de a cesiona, în tot sau în parte, terților (pentru claritate, Afiliații unui Investitor nu sunt terți, această restricție nefiind aplicabilă Afiliaților) părțile sociale deținute în cadrul Companiei de Proiect, direct sau indirect, sau părțile sociale deținute de către Investitori în Afiliații lor care dețin direct sau

indirect părți sociale la Compania de Proiect, cu consimțământul prealabil al Autorității Publice.

- (b) În cazul în care un Investitor/Afiliat al acestuia intenționează să ceseze părțile sociale pe care le deține în cadrul Companiei de Proiect și are nevoie de aprobarea Autorității Publice în conformitate cu paragraful anterior, Autoritatea Publică va acționa cu bună credință în vederea aprobării substituirii, cu condiția ca: (i) persoana sau persoanele care achiziționează părțile sociale respective („**Entitatea Substituentă**”) să își asume obligațiile Investitorului prevăzute în prezentul Contract și (ii) persoana respectivă să fie constituită în mod legal și valabil și să aibă capacitatea tehnică sau capacitatea de a mobiliza toate serviciile necesare pentru îndeplinirea obligațiilor din acest Contract și posibilitatea de a asigura fonduri suficiente pentru a îndeplini și a-și asuma obligațiile contractuale pe care Investitorul în cauză mai trebuie să le îndeplinească de la acel moment conform prevederilor Contractului.
- (c) Documentația care demonstrează îndeplinirea condiției specificate mai sus la punctul (b)(ii) va consta din documente care să ateste identitatea Entității/lor Substituenta/e, (acte constitutive), documente care să evidențieze profilul societății arătând domeniile de activitate relevante, experiența relevantă sau capacitatea de a mobiliza toate serviciile necesare pentru îndeplinirea obligațiilor din acest Contract, rezultatele financiare (situațiile financiare), dovada existenței unor resurse financiare necesare pentru a asigura continuarea executării obligațiilor contractuale care au mai rămas de executat.
- (d) Răspunsul Autorității Publice privind aprobarea sau refuzul transferului va fi comunicat Investitorilor în termen de maximum 30 de zile calendaristice de la data depunerii către Autoritatea Publică a notificării scrise a Investitorilor prin care se solicită aprobarea, însoțite de toate documentele relevante care justifică îndeplinirea condițiilor prevăzute la punctul (b)(ii) de mai sus.
- (e) În cazul în care Autoritatea Publică nu răspunde în termenul specificat mai sus de 30 de zile calendaristice, transferul va fi considerat acceptat de către Autoritatea Publică.
- (f) În cazul în care Autoritatea Publică nu acceptă Entitatea Substituentă propusă, Autoritatea Publică îi va notifica în scris pe Investitori, detaliind motivele pentru care refuză acordarea aprobării.
- (g) În cazul în care Autoritatea Publică consimte la transfer sau nu se primește nici un răspuns din partea acesteia în termenul specificat mai sus, transferul părților sociale va avea drept efect participarea Entității/Entităților Substituent/e la prezentul Contract, având toate drepturile și obligațiile prevăzute în acesta.
- (h) În cazul în care, în conformitate cu prevederile de mai sus, un Investitor transfera direct sau indirect toate părțile sociale deținute în cadrul Companiei de Proiect, începând de la data transferului părților sociale, acel Investitor este eliberat în mod automat de toate obligațiile și răspunderile contractuale către orice Parte, cu excepția răspunderilor care decurg din sau în legătură cu obligațiile contractuale sau îndeplinirea acestora de către Investitor înainte de data transferului părților sociale.
- (i) La solicitarea oricăreia dintre Părți, Autoritatea Publică, Investitorii și Entitatea Substituentă (atat în cazul prevăzut la punctul (g) cât și la punctul (h) de mai sus) vor încheia toate documentele necesare pentru a reflecta prevederile mai sus menționate în 45 de zile de la data depunerii la Autoritatea Publică a notificării scrise a Investitorului prin care se solicită consimțământul.”

16. Prevederile art. 5.1. din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi modificate și vor avea următorul conținut:

5.1.1. „Prevederile Actului Adițional vor produce efecte de la momentul intrării în vigoare a actului normativ prin care se aprobă actul adițional și semnarea acestuia de către părți.”

5.1.2. Lucrările de demolare la care se face referire în punctul 8 al Anexei 2 - Etapele Proiectului Dâmbovița, precum și lucrările de construcție pentru fiecare Componentă a Proiectului vor începe, în conformitate cu Etapele Proiectului Dâmbovița cu condiția îndeplinirii următoarelor condiții:

- (i) acordarea dreptului de administrare asupra Amplasamentului Suplimentar Companiei de Proiect prin *Hotărâre a Guvernului* în conformitate cu *art. 12 alin. (3)* din Ordonanța Guvernului nr. 16/2002, pentru a permite construirea Clădirii Autorității Publice;
- (ii) Înscrierea în cartea funciară în numele Companiei de Proiect și în alte registre relevante a Drepturilor asupra Terenului, a Drepturilor asupra Amplasamentului Inițial și a Drepturilor asupra Amplasamentului Suplimentar, în măsura în care aceste drepturi sau părți ale acestora sunt susceptibile de a fi înscrise în cartea funciară;
Compania de Proiect va face toate demersurile necesare în vederea realizării înscrierilor menționate mai sus, iar Autoritatea Publică va sprijini potrivit competențelor sale și obligațiilor din prezentul Contract Compania de Proiect în vederea realizării acestor înscrieri.
- (iii) Predarea Amplasamentului Suplimentar pentru a da posibilitatea Companiei de Proiect să construiască Clădirea Autorității Publice;
- (iv) Semnarea protocolului de predare-primire a dreptului de administrare asupra Amplasamentului Suplimentar.
- (v) Documentația de urbanism reprezentată de PUZ/PUD aferentă Centrul Dâmbovița – Planul General transmisă autorității publice competente a fost avizată și aprobată;
- (vi) Compania de Proiect obține toate aprobările inițiale cerute prin lege pentru Componenta corespunzătoare a Proiectului, conform reglementărilor aplicabile în vigoare, inclusiv, dar fără limitare la, autorizații, permise, aprobări, precontracte etc. (inclusiv modificările corespunzătoare ale documentației de urbanism) necesare pentru dezvoltarea Centrului Dâmbovița;
- (vii) Eliberarea autorizațiilor de construire pentru Componenta corespunzătoare a Proiectului.

5.1.3. *Autoritatea Publică și Investitorii renunță irevocabil la toate pretențiile de orice natură care au legătură cu Contractul, Investitorii sau Compania de Proiect, care se bazează pe o cauză anterioară prezentului Act Adițional.*

5.1.4. Părțile recunosc că următoarele operațiuni trebuie îndeplinite în vederea implementării Proiectului Dâmbovița:

- (i) realizarea modificărilor necesare în structura capitalului social al Companiei de Proiect sau cu privire la asociații Companiei de Proiect astfel încât să reflecte participarea Noilor Investitori la Compania de Proiect, inclusiv, dar fără a se limita la (i) adoptarea hotărârii asociaților prin care se aprobă transferul părților sociale ale Companiei de Proiect către Noii Investitori sau Afiliații acestora; (ii) revocarea și/sau desemnarea noilor membri ai Consiliului de Administrație; (iii) îndeplinirea formalităților de înregistrare în legătură cu aspectele menționate anterior;
- (ii) modificarea Actului Constitutiv al Companiei de Proiect pentru a reflecta prevederile Contractului și îndeplinirea formalităților la Registrul Comerțului, precum și publicarea în Monitorul Oficial;

- (iii) modificarea capitalului social al Companiei de Proiect după cum urmează: capitalul social al Companiei de Proiect va fi suma de 20.666.660 USD, suma de 9.196.661 USD urmând a fi subscrisă în numerar de către Noii Investitori (sau Afiliații acestora), Investitorii urmând să dețină împreună 85% din părțile sociale ale Companiei de Proiect, iar suma de 2.169.999 USD urmând a fi subscrisă ca aport în natură de către CNI prin contribuirea la capitalul social al Companiei de Proiect a dreptului de exploatare asupra Clădirii Existente pe întreaga Durată a Contractului, aceasta urmând să dețină 15% din părțile sociale ale Companiei de Proiect; plata capitalului social subscris și îndeplinirea formalităților de înregistrare la Registrul Comerțului a acelor hotărâri pentru care sunt prevăzute condiții de publicitate, astfel încât să se respecte întocmai prevederile cuprinse în Contract;
- (iv) Aprobarea de către organele de conducere sau statutare corespunzătoare ale Companiei de Proiect a finanțării necesare implementării Proiectului Dâmbovița și a garanțiilor aferente;
- (v) Transmiterea notificării prevăzute de lege către autoritățile de reglementare a raporturilor concurențiale din România în legătură cu participarea Noilor Investitori în cadrul Companiei de Proiect și obținerea tuturor aprobărilor din partea Consiliului Concurenței, în măsura în care acestea sunt necesare.

și orice întârziere și/sau refuz din partea CNI la adoptarea hotararilor organelor de conducere sau statutare ale Companiei de Proiect sau contestarea hotararilor organelor de conducere ale Companiei de Proiect și care au condus la împiedicarea sau întârzierea realizării acestor operațiuni vor prelungi în mod corespunzător termenele pentru implementarea Proiectului Dâmbovița, cu condiția ca hotararile organelor de conducere sau statutare să fi respectat întocmai dispozițiile legale precum și prevederile Contractului.”

17. Articolul 5.2. - Condiții a căror îndeplinire cade în sarcina Investitorilor, Articolul 5.3. - Condițiile a căror îndeplinire cade în sarcina Autorității Publice și Articolul 5.4 Neîndeplinirea condițiilor suspensive din Contractul aprobat prin HG 304/2003 se abrogă.
18. Prevederile art. 7 din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi modificate și vor avea următorul conținut:

„7.1 Compania de Proiect va reabilita și va construi Amplasamentul Inițial și Amplasamentul Suplimentar în conformitate cu Centrul Dâmbovița – Planul General, ce reprezintă Anexa 1 la Contract, și în conformitate cu celelalte prevederi ale prezentului Contract.

7.2 Compania de Proiect poate modifica planurile și poate efectua orice modificare la interiorul clădirilor, inclusiv demolarea structurii interioare a Clădirii Existente, cu excepția fațadei acesteia, în condițiile referitoare la modificarea planurilor prevăzute la articolul 8.4.

7.3 Conform Contractului, Compania de Proiect va construi Clădirea Autorității Publice ca parte a Proiectului Dâmbovița, pe Amplasamentul Suplimentar conform prezentului Contract și specificațiilor Centrul Dâmbovița – Planul General în termen de cel mult 24 de luni de la data începerii construcției, astfel cum acest termen poate fi prelungit potrivit prezentului Contract. Autoritatea Publică va transfera către Compania de Proiect Drepturile referitoare la Amplasamentul Suplimentar. Clădirea Autorității Publice va avea drept destinație spații/birouri administrative pentru autoritățile publice, proprietarul fiind Statul român – prin Autoritatea Publică sau altă entitate desemnată în acest scop sau un succesor al Autorității Publice.

Părțile convin că respectivul cost pentru construcția Clădirii Autorității Publice reprezintă un cost al Proiectului Dâmbovița asumat de Compania de Proiect, cu precizarea că acest cost este acceptat de către Investitori și Compania de Proiect ca un cost pentru dezvoltarea Proiectului Dâmbovița Center care urmează a fi recuperat din veniturile care urmează a fi generate de Proiectul Dâmbovița pe Durata Contractului.

Pentru dezvoltarea coerentă a Proiectului Dâmbovița, lucrările de construcție pentru Clădirea Autorității Publice vor începe numai simultan cu lucrările de construcție pentru celelalte părți ale

Componentei A (și nu înainte), după obținerea tuturor autorizațiilor și aprobărilor necesare pentru Componenta A. În cazul în care autorizația de construire sau alte aprobări necesare pentru Clădirea Autorității Publice nu au fost obținute până la data respectivă și toate celelalte autorizații și aprobări pentru Componenta A au fost obținute, Compania de Proiect poate începe lucrările de construcții pentru celelalte părți ale Componentei A. Compania de Proiect va fi obligată să înceapă lucrările de construcție pentru Clădirea Autorității Publice după obținerea autorizației de construire pentru aceasta în conformitate cu programul specificat în Etapele Proiectului Dâmbovița (Anexa 2) care va fi aplicat în consecință”.

19. Prevederile art. 8 Proiectare din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi modificate și vor avea următorul conținut:

“Art. 8: Etapele procesului de proiectare, modificare a cerințelor de urbanism și procesul de construcție

8.1 Cerințe de proiectare

Compania de Proiect va întocmi planurile pentru Proiectul Dâmbovița în conformitate cu Centrul Dâmbovița – Planul General, în vederea dezvoltării unei funcții urbane complexe, prestigioase, în conformitate cu etapele proiectului convenite pentru dezvoltarea Proiectului Dâmbovița.

8.2 Pregătirea și prezentarea documentației de urbanism

(a) Modificarea regulamentelor de urbanism

Compania de Proiect va pregăti și va depune pentru aprobare (inclusiv pentru obținerea avizelor și/sau acordurilor corespunzătoare) documentația de urbanism (PUZ sau PUD, după caz) necesară pentru asigurarea dezvoltării Proiectului Dâmbovița în conformitate cu Centrul Dâmbovița – Planul General, cu Etapele Proiectului Dâmbovița și cu prevederile legale.

În cazul în care orice amendamente și/sau restricții impuse de către autoritățile locale competente cu privire la documentația de urbanism propusă sau documentația de urbanism propusă nu este aprobată, deși aceasta respectă întocmai reglementările legale aplicabile:

- (i) Modificările relevante vor fi incluse în Centrul Dâmbovița – Planul General iar Părțile convin că acesta va fi modificat în consecință; sau
- (ii) Executarea de către Investitori a obligațiilor legate de continuarea lucrărilor de construcție, a căror implementare depinde de soluțiile permise prin documentația de urbanism, va fi suspendată până când documentația de urbanism propusă va fi aprobată de către autoritatea competentă.

(b) Termene

Compania de Proiect va pregăti întreaga documentație de urbanism necesară în conformitate cu Etapele Proiectului.

8.3 Pregătirea și depunerea proiectelor și specificațiilor tehnice pentru Proiect

(a) Întocmirea Documentației Tehnice

Compania de Proiect va întocmi și pune la dispoziția Autorității Publice în vederea analizei și aprobării:

- (i) Proiectul Tehnic;
- (ii) Specificațiile Tehnice
- (iii) Fundamentarea financiară pentru Clădirea Existenta, Clădirile Viitoare și Clădirea Autorității Publice

(„Documentația Tehnică”)

în conformitate cu (i) standardele aplicabile pentru întocmirea documentelor corespunzătoare și (ii) Centrul Dâmbovița – Planul General (cu variantele care pot apărea în procesul de obținere a reglementarilor de urbanism corespunzătoare, inclusiv modificările impuse de acestea).

Documentația Tehnică pentru Centrul Dâmbovița va fi întocmită pe baza expertizei comerciale și tehnice a Companiei de Proiect, cu mențiunea că numai în cazul Clădirii Autorității Publice, Documentația Tehnică va include sugestiile Autorității Publice, respectiv, sugestiile organismelor competente referitoare la organizarea spațiilor de birouri în vederea utilizării Clădirii Autorității Publice. Autoritatea Publică va furniza sugestiile în termen de 14 zile de la data la care a fost prezentată pentru revizuire prima Documentație Tehnică pentru Clădirea Autorității Publice.

Pentru evitarea neînțelegerilor, Părțile convin că orice element al Documentației Tehnice poate conține soluții alternative și/sau flexibile a căror implementare finală (respectiv selectarea unei soluții în locul alteia prezentate în cadrul Documentației Tehnice) este decisă și aleasă de Investitori și/sau de Compania de Proiect, cu excepția Clădirii Autorității Publice, când implementarea soluțiilor tehnice alternative presupune acordul din partea Autorității Publice.

(b) Aprobarea Documentației Tehnice

Autoritatea Publică va analiza în cel mai scurt timp/prompt Documentația Tehnică trimisă din perspectiva respectării prevederilor din Centrul Dâmbovița – Planul General (cu modificările care pot apărea în procesul de modificare a indicatorilor de urbanism relevanți) și cerințelor tehnice de construcție. Autoritatea Publică poate solicita clarificări sau poate trimite notificări referitoare la lipsa de conformitate cu standardele specificate și/sau prevederile legale, cu condiția ca aceste solicitări de clarificări/notificări:

- (i) Să fie făcute în scris și, în cazul unei notificări privind lipsa de conformitate, să fie prezentate pe larg cauzele lipsei de conformitate precum și sugestiile Autorității Publice pentru ca elementul respectiv să devină conform;
- (ii) Să cuprindă oricare și toate aspectele neclare/neconforme care sunt prezente în cadrul Documentației Tehnice transmise spre revizuire;
- (iii) Să țină cont de explicațiile și/sau comentariile și motivele prezentate de Investitori și/sau Compania de Proiect pe parcursul pregătirii Documentației Tehnice; și
- (iv) Să fie trimise în maximum 20 de zile calendaristice de la primirea Documentației Tehnice.

În cazul în care o notificare privind clarificările și/sau lipsa de conformitate nu este transmisă Companiei de Proiect în termenul de mai sus, Documentația Tehnică este considerată din toate punctele de vedere aprobată de către Autoritatea Publică.

În cazul în care Compania de Proiect a primit o notificare din partea Autorității de Proiect în conformitate cu punctele (i) – (iv) de mai sus:

- (i) Va furniza clarificarea corespunzătoare (sau va reformula clarificările deja furnizate);
- (ii) Va modifica elementul corespunzător al Documentației Tehnice (sau își va reformula punctul de vedere cu privire la conformitatea

elementului respectiv din Documentația Tehnică, prezentând argumente Autorității Publice) și îl va furniza Autorității Publice, cu mențiunea că respectivele clarificări și/sau modificări vor fi realizate pe cheltuiala Companiei de Proiect.

(c)Termene

Compania de Proiect va pregăti întreaga Documentație Tehnică în conformitate cu Etapele Proiectului Dambovița.

8.4 Dreptul Companiei de Proiect de a modifica Documentația Tehnică

Compania de Proiect va avea dreptul să modifice Documentația Tehnică aprobată fie înainte de începerea construcției, fie, dacă este cazul, pe parcurs, pe baza expertizei sale comerciale și/sau funcționale, cu condiția ca modificările Documentației Tehnice referitoare la structura sau fațada clădirilor să fie trimise spre aprobare Autorității Publice cu cel puțin 15 zile calendaristice înainte de implementarea modificării respective.

În cazul în care Autoritatea Publică nu se opune modificării structurii sau fațadei în termen de 15 zile calendaristice de la primirea propunerii, modificarea va fi considerată aprobată din toate punctele de vedere.

8.5 Responsabilitatea Companiei de Proiect

Investitorii și Autoritatea Publică convin și consimt că executarea Proiectului Dâmbovița (incluzând fezabilitatea tehnică, capacitatea operațională și siguranța în exploatare) este încredințată Companiei de Proiect.”

20. Prevederile art. 9 din Contractul aprobat prin HG 304/2003, art. 9.1 - 9.4 vor fi modificate și înlocuite cu următoarele prevederi:

“Art 9. Lucrările de construcție

9.1 Responsabilitatea pentru construcție

Compania de Proiect va efectua toate lucrările de construcție a Centrului Dâmbovița asumându-și cheltuielile și riscurile. Aceste lucrări vor fi efectuate conform Centrul Dâmbovița – Planul General și Etapele Proiectului Dâmbovița.

9.2 Începerea lucrărilor de construcție

Compania de Proiect va începe lucrările de construcție pentru Componenta A a Proiectului Dâmbovița, cu respectarea condițiilor prezentate în art. 5.1., în conformitate cu Etapele Proiectului Dâmbovița.

Cu toate acestea, Compania de Proiect va începe lucrările legate de dezvoltarea Centrului Dâmbovița conform următorului program general:

- (a) Pregătirea și depunerea spre aprobare (în vederea emiterii autorizației relevante) a documentației necesare pentru realizarea lucrărilor de organizare a șantierului – în termen de 21 de zile calendaristice de la intrarea în vigoare a actului normativ pentru aprobarea Actului Adițional, lucrări care vor fi începute în termen de 5 zile calendaristice de la data la care este obținută o autorizație de organizare de șantier valabilă;
- (b) Pregătirea și depunerea spre aprobare (în vederea emiterii autorizației relevante) a documentației pentru lucrările de demolare exterioare – în termen de 60 de zile calendaristice de la intrarea în vigoare a actului normativ pentru aprobarea Actului Adițional, lucrări care vor fi începute în termen de 14 zile calendaristice de la data la care este obținută o autorizație de desființare valabilă;

- (c) Pregătirea și depunerea spre aprobare (în vederea emiterii autorizației relevante) pentru demolarea structurii interioare – în termen de 90 de zile calendaristice de la intrarea în vigoare a actului normativ pentru aprobarea Actului Adicional, lucrări care vor fi începute în termene de 14 zile calendaristice de la data la care este obținută o autorizație de desființare valabilă;
- (d) Pregătirea și depunerea spre aprobare (în vederea emiterii autorizației relevante) a documentației aferente lucrărilor de construcție legate de excavare, realizarea pereților de consolidare a subsolului și lucrările de fundație – în termen de 180 de zile calendaristice de la intrarea în vigoare a actului normativ pentru aprobarea Actului Adicional, lucrări care vor fi începute în termen de 30 zile calendaristice de la data la care este obținută o autorizație de construire valabilă.

Pentru clarificare în legătură cu interpretarea acestor obligații:

- (a) Operațiunile și termenele marcate cu „0” în Anexa privind Etapele Proiectului Dâmbovița vor fi calculate începând cu data la care Actul Adicional intră în vigoare. Partile convin ca în cazul nepredării amplasamentului la care se face referire la art. 5.1.2 (iii) sau neaprobării PUZ/PUD, Partile vor conveni cu buna-credință pașii ce trebuie întreprinși în continuare.
- (b) Operațiunile și termenele care depind de obținerea de către Compania de Proiect a permiselor, autorizațiilor, aprobărilor (inclusiv, dar fără limitare la PUZ, PUD sau orice autorizație de demolare sau de construire, precum și aprobarea sau aprobarea implicită a Documentației Tehnice) vor fi calculate de la data obținerii autorizației corespunzătoare. Întârzierea în obținerea autorizațiilor corespunzătoare din cauze ce țin de autoritățile competente va prelungi toate termenele corespunzătoare specificate în prezenta, întârziere care nu se datorează culpei Companiei de Proiect sau Investitorilor, caz în care nu se vor datora penalități.

9.3 Programul de Construcție

- (a) Etapele Proiectului Dâmbovița

Programul și planificarea construcției pentru Proiectul Dâmbovița, cuprinzând activitățile, ordinea și durata acestora, planificate pentru realizarea fiecărei Etape, sunt prezentate în Anexa 2 - Etapele Proiectului pentru Proiectul Dâmbovița.

- (b) Modificări

Compania de Proiect poate în orice moment să propună Autorității Publice modificarea Etapelor Proiectului pentru aprobare, respectând graficele și condițiile temporale referitoare la modificările stipulate în articolul 8 din Contract.

9.4 Întârzieri anticipate ale construcției

Dacă în orice moment Compania de Proiect estimează în mod rezonabil că Lucrările de Construcție nu vor reuși să respecte oricare dintre Etapele Proiectului Dâmbovița la Data specificată pentru Etapa respectivă a Proiectului, Compania de Proiect va informa imediat Autoritatea Publică printr-o notificare scrisă, care să descrie următoarele aspecte suficient de detaliat:

- (i) Etapa Proiectului care nu a fost finalizată sau care se estimează să nu fie finalizată;
- (ii) Cauzele întârzierii sau întârzierii estimate;
- (iii) Întârzierea estimată (exprimată în zile) pentru finalizarea Etapei Proiectului și orice alt impact negativ asupra Lucrărilor de Construcție, care poate fi prevăzut în mod rezonabil.”

21. Prevederile art. 10.2 din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi modificate și înlocuite cu următoarele prevederi:

“10.2 Inspecția după Finalizare

Finalizarea unui obiectiv, parte a unei Componente a Proiectului Dâmbovița, este considerată a fi realizată la momentul la care Compania de Proiect încheie procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construcție conform Hotărârii Guvernului nr. 273/1994 *privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora, cu modificările și completările ulterioare*, sau orice alta reglementare aplicabilă la acel moment cu privire la terminarea lucrărilor de construcție. Autoritatea Publică va organiza imediat ce este posibil și în orice moment în termenul de treizeci (30) de zile calendaristice după ce o Notificare de Finalizare este transmisă de către Compania de Proiect Autorității Publice, o inspecție a obiectivului/părții finalizate a Componentei corespunzătoare a Proiectului Dâmbovița pentru a confirma dacă Lucrările de Construcție pentru Componenta respectivă (sau parte a Componentei) au fost finalizate în mod substanțial în conformitate cu Documentația Tehnică, cu mențiunea că, în cazul în care Autoritatea Publică, din culpa sa, amână sau întârzie realizarea inspecției respective cu mai mult de 30 de zile de la data primirii Notificării de Finalizare, atestarea la care se face referire în art. 10.3 va fi considerat emis. O Notificare de Finalizare va fi transmisă după finalizarea Componentei respective sau a unui obiectiv/a unei părți a unei Componente a Proiectului. Părțile vor coopera pentru înscrierea în mod prompt în cartea funciară și în orice alte registre relevante a drepturilor Părților asupra fiecărui obiectiv finalizat.”

22. Prevederile art. 11.1 din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi modificate și înlocuite cu prevederile următoare:

“11.1 Prelungirea termenului

Compania de Proiect va avea dreptul la o prelungire a termenelor de îndeplinire a obligațiilor fixate ca urmare a unei întârzieri cauzate de unul dintre următoarele evenimente, *care va fi notificat Autorității Publice*:

- (i) O încălcare a Contractului de către Autoritatea Publică care a dus la o astfel de întârziere (inclusiv exercitarea abuzivă a drepturilor sale asumate în baza prezentului Contract sau amânarea nerezonabilă a aprobărilor sau avizelor necesare); sau
- (ii) o modificare a Documentației Tehnice făcute ca urmare a unei sugestii corespunzătoare a Autorității Publice și care este de așa natură încât va conduce la prelungirea termenelor de pregătire a PUZ/PUD relevante (în cazul în care modificările solicitate de Autoritatea Publică vor influența procedurile de pregătire a PUZ/PUD) sau în cazul în care PUZ/PUD aprobat impune modificări ale Documentației Tehnice; sau
- (iii) o Modificare a Legilor, așa cum e definită în art. 1.1, care afectează executarea la timp și în mod corespunzător a obligațiilor din prezentul Contract; sau
- (iv) Orice întârziere și/sau refuz al unei autorități publice competente în emiterea unei aprobări, aviz sau permis necesar pentru implementarea legală a Lucrărilor de Construcție sau care are legătură cu Compania de Proiect, cu condiția că documentația depusă pentru obținerea acelei aprobări, aviz sau permis să fi

respectat întocmai toate dispozițiile legale aplicabile la data întocmirii acestei documentații;

și

pentru evitarea oricărei neclarități (și indiferent de estimarea de bună credință că procedurile de modificare a regulamentelor de urbanism se vor încadra în orarul prezentat în Etapele Proiectului Dambovița), Investitorii și/sau Compania de Proiect nu vor fi răspunzători pentru întârzierea începerii construcției și a finalizării Proiectului Dâmbovița dacă întârzierea respectivă este cauzată de întârzierea autorității competente în aprobarea documentației de urbanism necesare (inclusiv emiterea avizelor corespunzătoare pentru aprobare), cu condiția ca această documentație să fi respectat întocmai toate dispozițiile legale aplicabile la data întocmirii acestei documentații;

- (v) Orice întârziere și/sau refuz din partea CNI la adoptarea hotararilor organelor de conducere sau statutare ale Companiei de Proiect sau contestarea hotararilor organelor de conducere sau statutare ale Companiei de Proiect și care au condus la împiedicarea sau intarzierea începerii, continuarii sau finalizarii lucrărilor, cu condiția ca hotararile organelor de conducere sau statutare să fi respectat întocmai dispozițiile legale precum și prevederile Contractului;
- (vi) Acțiuni în justiție formulate de orice terț în legătură cu Amplasamentul Inițial sau Amplasamentul Suplimentar care conform dispozițiilor legale pot conduce la împiedicarea sau suspendarea lucrărilor de construcție, precum și orice acțiuni în justiție în legătura cu Contractul, cu mențiunea ca Partile convin ca de buna credință să analizeze aceste acțiuni și în funcție de consecințele acestor acțiuni asupra realizării Proiectului, să decidă de comun acord asupra suspendării sau continuării lucrărilor de construcție în măsura în care continuarea este posibilă; sau
- (vii) Identificarea oricărui impediment în legătură cu Amplasamentul Inițial sau Amplasamentul Suplimentar, spre exemplu rețele tehnice sau alte rețele de utilități și facilități, identificarea descoperirilor arheologice și/sau a problemelor de mediu legate de Amplasamentul Inițial sau Amplasamentul Suplimentar, precum și orice impediment în obținerea accesului la utilități în parametri necesari pentru dezvoltarea și operarea a Centrului Dâmbovița, care au determinat împiedicarea sau suspendarea lucrărilor de construcție;
- (viii) Apariția unui eveniment de Forță Majoră;
- (ix) Orice alte evenimente care nu se datorează Investitorilor sau Companiei de Proiect și nu au fost determinate în nici un fel de culpa Investitorilor sau a Companiei de Proiect.

Prelungirea datei de îndeplinire a obligațiilor fixate se va stabili de către Părți de comun acord.”

23. Art. 11.2(a) din Contractul aprobat prin HG 304/2003 va fi modificat și va avea următorul cuprins:

„În termen de 15 zile de la primirea notificării Companiei de Proiect conform art. 11.1, Partile se vor întâlni pentru a stabili prelungirea duratei care să fie justificată având în vedere împrejurările respective. ”

24. Articolul 15 Asigurări din Contractul aprobat prin HG 304/2003 va fi modificat și va avea următorul cuprins:

„Compania de Proiect, pe cheltuiala sa, va încheia și va menține în vigoare polițele de asigurare necesare în legătură cu construirea, operarea, întreținerea, menținerea și administrarea Centrului Dâmbovița pe Durata Contractului. Polițele de asigurare:

- (a) pentru întreaga perioadă a acestui Contract vor desemna Compania de Proiect ca prim beneficiar al polițelor;

în scop de clarificare, după expirarea acestui Contract, polițele de asigurare vor desemna Autoritatea Publică ca prim beneficiar al polițelor; și

- (b) vor putea fi cesionate, cu titlu de garanție, în totalitate către orice instituție financiară care finanțează Proiectul Dâmbovița. ”

- 25. Prevederile Articolului 16.2 (a) din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi modificate și înlocuite după cum urmează:

„(a) va acorda Companiei de Proiect, potrivit competențelor jurisdicției sale, aprobările necesare pentru construcția, operarea, întreținerea și administrarea Centrului Dâmbovița;”

- 26. Prevederile Articolului 16.3 (a) Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi modificate și înlocuite după cum urmează:

“Cu excepția cazurilor prevăzute în prezentul Contract sau în legislația în vigoare, Autoritatea Publică nu va interveni în construcția, operarea, întreținerea și administrarea Proiectului Dâmbovița.”

- 27. În legătură cu facilitățile convenite anterior în Anexa 11 la Contractul aprobat prin HG 304/2003, după art. 16.3 din Contractul aprobat prin HG 304/2003, va fi introdus un nou articol 16.4, după cum urmează:

“16.4. Facilități

La cererea Investitorilor, Autoritatea Publică, în limitele competenței sale, cu respectarea prevederilor legale din domeniul ajutorului de stat, va depune diligențe astfel încât Compania de Proiect să obțină și să beneficieze de toate facilitățile permise de legislația în vigoare în legătură cu Proiectul.

- 28. După art. 17.7 din Contractul aprobat prin HG 304/2003 va fi introdus un nou articol, care va avea următorul conținut:

“17.8. Construire și returnarea/transferul Clădirii Autorității Publice

Compania de Proiect va construi Clădirea Autorității Publice pe Amplasamentul Suplimentar și va transfera Clădirea Autorității Publice și Amplasamentul Suplimentar Autorității Publice în termen de 10 zile de la finalizarea lucrărilor de construcție, respectând Etapele Proiectului Dâmbovița. Nepredarea la termen a Clădirii Autorității Publice din culpa Companiei de Proiect va genera obligația de plată a penalităților în conformitate cu prevederile pct. 20 din Anexa nr. 2 la prezentul Contract. În situații justificate, Părțile pot conveni prelungirea termenului respectiv cu 6 luni, situație în care penalizările vor fi aplicate numai după expirarea termenului de 6 luni.”

- 29. Al doilea alineat al art. 19.1 Forță Majoră din Contractul aprobat prin HG 304/2003 va fi modificat după cum urmează:

“În cazul în care intervine un eveniment de Forță Majoră, Partea care consideră necesară suspendarea executării obligațiilor afectate de evenimentul de Forță Majoră va notifica cealaltă parte în termen de zece (10) zile de la producerea evenimentului, prezentând documentele care dovedesc Forța Majoră și furnizând detalii suficiente în notificarea sa cu privire la natura și efectele posibile ale evenimentului de Forță Majoră. Notificarea respectivă va include de asemenea și perioada estimată de suspendare și natura suspendării executării obligațiilor în urma producerii evenimentului și efectele acestuia asupra Proiectului Dâmbovița.”

30. Alineatul al treilea al art. 19.1 din Contractul aprobat prin HG 304/2003 va fi eliminat.
31. Articolul 19.2 din Contractul aprobat prin HG 304-2003 va fi modificat după cum urmează:
„19.2. În sensul prezentului contract, termenul forta majora înseamnă un eveniment imprevizibil și insurmontabil, în afara controlului părții implicate și care generează imposibilitatea temporară sau definitivă de executare parțială ori totală a obligațiilor și care constituie sau este de natura unuia sau mai multora dintre evenimentele care urmează:
a) catastrofe naturale, incendii, inundații, erupții vulcanice, dereglări atmosferice, explozii, fulgere, fenomene meteorologice sezoniere mai grave decât cele normale, taifun, penurie de apă, seceta, tornade, cutremure, alunecări de teren, eroziunea solului sau prăbușirea terenului, spălarea solului de ploile torențiale, epidemii, contaminare, inclusiv chimică și embargo; sau
b) război, război civil, blocaje, insurecții, sabotaj, acte de terorism, tulburări civile, stare de necesitate, stare de urgență.”
32. Articolul 19.3 din Contractul aprobat prin HG 304/2003 va fi modificat după cum urmează:
“19.3 Părțile vor depune toată diligența ca să asigure executarea în parametri normali a prezentului Contract și în cazul evenimentelor de Forță Majoră și în acest sens:
(a) Înainte de revenirea la normal a situației, obligațiile Părților vor fi executate în măsură maxim posibilă;
(b) Dacă evenimentul de Forță Majoră subzistă mai mult de 6 luni, Părțile vor începe negocieri de bună-credință pentru a modifica prezentul Contract astfel încât Forța Majoră să afecteze cât mai puțin posibil efectele juridice și economice inițial preconizate în legătură cu prezentul Contract sau să decidă încetarea acestui Contract și efectele implicite; și
(c) Părțile vor reveni la normala executare a obligațiilor care decurg din prezentul Contract (astfel modificat în caz de Forță Majoră) după încetarea unui eveniment de Forță Majoră.”
33. Prevederile art. 20 din Contractul aprobat prin HG 304/2003 se vor modifica și vor avea următorul conținut:
„20.1. **Încetare prin atingerea la termen**
Efectele prezentului contract încetează la expirarea Duratei Contractului, cu excepția cazurilor de prelungire sau încetare înainte de termen a acelei perioade ca urmare a prevederilor acestui Contract.
20.2. **Cazuri de încetare din inițiativa Autorității Publice**
20.2.1 În cazul în care:
(a) lucrările de construcție pentru clădirile aferente Componentei A nu sunt începute la termenul prevăzut în prezentul Contract (punctul 16 din Anexa 2), astfel cum acest termen poate fi modificat în conformitate cu prevederile Contractului, din motive imputabile Companiei de Proiect, și aceste lucrări nu sunt începute nici după trecerea unei perioade suplimentare de 6 luni justificate de către Compania de Proiect (pentru eliminarea oricărei neclarități, Partile convin ca dovada respectării termenului de începere a lucrărilor de construcție se face cu înștiințarea de începere a lucrărilor, conform Normei Metodologice din data de 26.08.2005, aprobată prin Ordinul nr. 1430/2005 al Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, data începerii lucrărilor fiind data la care Compania de Proiect a comunicat începerea lucrărilor Inspectoratului de Stat în Construcții al Municipiului București);
(b) din motive imputabile Companiei de Proiect, Amplasamentul Suplimentar și Clădirea Autorității Publice nu au fost predate către Autoritatea Publică liberă de orice sarcini sau obligații, cu Clădirea Autorității Publice în stare funcțională. Pentru eliminarea oricărei neclarități, Partile convin ca recepția Clădirii Autorității Publice se va face potrivit celor prevăzute în art. 10.4.1 și respectiv 10.4.2 din Contract și în conformitate cu prevederile Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora, astfel

cum acesta a fost aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 273/1994 („Regulamentul”), în condițiile specificate în cele ce urmează. Comisia de recepție va fi desemnata conform art. 7 alin. 1 din Regulament. Autoritatea Publică declară și confirmă că în cazul în care comisia de recepție procedează conform art. 16 din Regulament și recomandă admiterea recepției, Clădirea Autorității Publice va fi în mod automat considerată ca fiind funcțională iar Autoritatea Publică nu se va putea prevala sub nici o formă de acest caz de încetare. În situația în care comisia de recepție procedează conform art. 18 din Regulament și recomandă respingerea recepției, Partile convin să numească un expert neutru care să determine îndeplinirea condiției de funcționalitate a Clădirii Autorității Publice. Dacă Partile nu convin asupra numirii acestui expert, numirea o va face președintele Curții Internaționale de Arbitraj de la Londra. Indiferent de modalitatea de desemnare a expertului, numai în cazul în care expertul recomandă respingerea recepției se va considera că nefiind îndeplinită condiția de funcționalitate a Clădirii Autorității Publice;

- (c) au fost constituite de către Investitori și/sau Compania de Proiect garanții asupra Amplasamentului Suplimentar sau asupra Clădirii Autorității Publice;

și Compania de Proiect nu remediază o astfel de încălcare în termen de 30 de zile calendaristice de la primirea unei notificări scrise din partea Autorității Publice, adresate, sub sancțiunea lipirii acesteia de orice eficiență juridică, atât Companiei de Proiect cât și fiecărui Investitor în parte, în care se arată această încălcare, atunci Autoritatea Publică va avea dreptul să considere reziliat deplin drept prezentul contract fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau îndeplinirea vreunei formalități prealabile.

20.2.2 În cazul în care Investitorii și/sau Compania de Proiect nu-și îndeplinesc sau îndeplinesc cu întârziere sau necorespunzător obligațiile asumate și Compania de Proiect și/sau Investitorii nu remediază o astfel de încălcare în termen de 30 de zile calendaristice sau în orice alt termen convenit de către Parti în funcție de natura obligației încălcate, de la primirea unei notificări scrise din partea Autorității Publice, adresate, sub sancțiunea lipirii acesteia de orice eficiență juridică, atât Companiei de Proiect cât și fiecărui Investitor în parte, în care se arată această încălcare, atunci Autoritatea Publică are dreptul să solicite rezilierea prezentului Contract potrivit art. 25.

20.2.3 În cazul în care numai unul sau unii dintre Investitori și/sau Afiliați încalcă obligațiile prevăzute la art. 4.3. și 4.7. din Contract, atunci acel Investitor și/sau Afiliat este înlocuit în mod automat atât în Contract cât și în Compania de Proiect de către ceilalți Investitori care nu au încălcat aceste obligații.

20.3. Relația între diverse prevederi referitoare la neîndeplinirea obligațiilor de către Investitori

Ori de câte ori, pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau necorespunzătoare a unei obligații de către Investitori, există o sancțiune specială prevăzută în prezentul Contract urmează a se aplica cu prioritate acea sancțiune. Cu toate acestea, sancțiunea *rezilierii de plin drept* urmează a se aplica ori de câte ori a survenit unul dintre cazurile de neexecutare a obligațiilor contractuale prevăzute în cadrul art. 20.2.1.

20.4. Încetarea din inițiativa Investitorilor

Dacă Autoritatea Publică nu-și îndeplinește sau își îndeplinește cu întârziere sau necorespunzător obligațiile care îi revin în temeiul acestui Contract și nu remediază o astfel de încălcare în termen de 30 de zile de la primirea unei notificări scrise din partea Investitorilor în care se arată această încălcare, Investitorii pot solicita rezilierea prezentului Contract potrivit art. 25.

20.5. Relația între diverse prevederi referitoare la neîndeplinirea obligațiilor de către Autoritatea Publică

Ori de câte ori, pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau necorespunzătoare a unei obligații de către Autoritatea Publică, există o sancțiune specială prevăzută în prezentul Contract urmează a se aplica cu prioritate acea sancțiune.

20.6. Încetarea în caz de forță majoră

În cazuri de forță majoră, în măsura în care Partile nu reușesc să ajungă la o înțelegere conform art. 19.3 (b), oricare dintre Părți are dreptul să solicite încetarea prezentului Contract în conformitate cu prevederile art. 25.

20.7. Neîncetare

(a) Autoritatea Publică nu își va exercita dreptul de a înceta prezentul Contract ca urmare a unui caz de forță majoră în conformitate cu art. 19, dacă acesta se datorează oricărei acțiuni sau omisiuni a Autorității publice în contradicție cu obligațiile care îi revin în baza prezentului Contract.

(b) Investitorii nu își vor exercita dreptul de a înceta prezentul Contract ca urmare a unui caz de forță majoră în conformitate cu art. 19, dacă acesta se datorează oricărei acțiuni sau omisiuni a Companiei de Proiect sau a Investitorilor în contradicție cu obligațiile care îi revin în baza prezentului contract.

20.8. Efectele încetării prezentului Contract

Încetarea din orice cauză a efectelor prezentului Contract are drept principală consecință reîntoarcerea de drept a bunurilor ce compun Centrul Dâmbovița în patrimoniul Autorității Publice în starea în care se găsesc la momentul încetării contractului, cu excepția cazului de încetare prin atingere la termen, când bunurile se întorc *cu titlu gratuit, în bună stare, exploatabile și libere de orice sarcină sau obligație*. Modalitatea de reglementare a raporturilor dintre Parti și a compensației dintre Parti în cazul încetării Contractului, cu excepția încetării contractului prin expirarea duratei sale, va fi stabilită de către instanța arbitrală competentă, potrivit legii aplicabile și prezentului Contract.”

34. Prevederile art. 21 Declarații și garanții, art. 21.1 preambulul alineatului (a), art. 21.1, alin. (c) din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor avea următorul conținut:

“21.1 Autoritatea Publică

(a) Autoritatea Publică declară și garantează Investitorilor și Companiei de Proiect următoarele:
[...]

(c) Autoritatea Publică declară și garantează în mod irevocabil că Amplasamentul Inițial și Amplasamentul Suplimentar sunt în proprietatea Statului Român și că, la data semnării prezentului Act Adițional, nu există nici o cerere de restituire nesoluționată sau în curs de soluționare și/sau dispută și/sau litigii de orice natură în legătură cu Amplasamentul Inițial sau Amplasamentul Suplimentar și că nu există nici sarcini sau drepturi ale vreunui terț și obligații legate de Amplasamentul Inițial sau Amplasamentul Suplimentar, care ar putea afecta într-un fel drepturile Companiei de Proiect.”

35. Prevederile art. 21 Declarații și garanții, art. 21.1 din Contract vor fi completate prin punctele suplimentare (d), (e) și (f), după cum urmează:

(d) Autoritatea Publică declară și garantează de asemenea că în cazul apariției uneia sau unora dintre situațiile de mai sus va întreprinde toate demersurile legale în vederea soluționării în mod favorabil a acelei situații litigioase. Despagubiri pentru eventuale daune suportate de Investitori/Compania de Proiect în legătură cu astfel de situații vor fi stabilite de instanța arbitrală competentă

(e) Autoritatea Publică declară și garantează și este obligată să asigure Companiei de Proiect folosința liniștită și utilă a Terenului pe toată Durata Contractului. Autoritatea Publică va asigura Companiei de Proiect Drepturile asupra Terenului și Drepturile asupra Amplasamentului Inițial pe toată Durata Contractului și va sprijini Compania de Proiect pentru a reinnoi și a păstra valabile orice înregistrări în cartea funciara sau orice alte registre relevante ale acestor drepturi, *în condițiile legii*.

- (f) Autoritatea Publică declară și garantează în mod irevocabil că, la data semnării prezentului act adițional, nu există dispute și/sau litigii în curs de soluționare sau nesoluționate și nici pretenții de orice natură în legătură cu Contractul a căror cauză ar fi anterioara Actului Adițional. În ipoteza în care apare o situație de potențial litigiu sau pretenție în legătura cu Contractul, Partile se vor informa reciproc și se vor întâlni pentru a stabili cu bunăcredință cum vor proceda în continuare.”
36. Prevederile art. 22.1 și 22.3 din Contractul aprobat prin HG 304/2003 se elimină.
37. Prevederile art. 22.2 din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi modificate după cum urmează:
- “22.2. Daune provocate mediului înconjurător
- Compania de Proiect va fi răspunzătoare, va apăra și despăgubi Autoritatea Publică pentru obligații, daune, pierderi sau reclamații suferite în legătură cu contaminarea mediului înconjurător în cazul în care contaminarea respectivă este rezultatul unei acțiuni, omisiuni sau neglijențe ale Companiei de Proiect în dezvoltarea Proiectului Dâmbovița. Va fi efectuat un audit de mediu în legătură cu Amplasamentul Inițial și Amplasamentul Suplimentar de către Compania de Proiect. Cu toate acestea, în cazul în care contaminarea Amplasamentului inițial și/sau a Amplasamentului suplimentar a fost cauzată de poluarea istorică, iar această contaminare este atât de importantă încât poate afecta realizarea Proiectului, atunci Partile vor stabili, de comun acord, cum vor proceda în continuare. Prin poluare istorică se înțelege orice tip de poluare produsă până la data preluării Amplasamentului inițial și/sau a Amplasamentului suplimentar de către Compania de proiect.”
38. Prevederile art. 23.1 din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi modificate după cum urmează:
- “23.1 **Data finalizării**
- Lucrările de construcție pentru fiecare Componentă vor fi finalizate în conformitate cu Etapele Proiectului.”
39. Prevederile art. 23.2.1 din Contractul aprobat prin HG 304/2003 se completează cu un nou alineat, care va avea următorul conținut:
- „Compania de Proiect va transfera Autorității Publice Clădirea Autorității Publice în bună stare, exploatabilă și liberă de orice sarcini și obligații, în conformitate cu art. 11 din Ordonanța nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, în 10 de zile de la finalizarea Clădirii Autorității Publice.”
40. Prevederile art. 23.2.2. din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi modificate după cum urmează:
- “23.2.2 Următoarele drepturi vor fi acordate Investitorilor și Companiei de Proiect:
- (a) În cazul în care legislația în vigoare din România va permite acest lucru și cu excepția cazului în care drepturile de mai jos urmează a fi transmise unei alte autorități a statului, la Data Transferului Centrului Dâmbovița către Autoritatea Publică, Companiei de Proiect i se va acorda drept de preferință (în condiții egale) pentru administrarea și exploatarea Centrului Dâmbovița, *cu excepția Clădirii Autorității Publice*, pentru o perioadă determinată de timp;
- (b) Dacă Autoritatea Publică, sau succesoarea acesteia în drepturi va decide să transfere drepturile asupra
- i. bunurilor din Amplasamentul Inițial, inclusiv și nelimitat dreptul asupra unor echipamente și instalații și dreptul de proprietate asupra Terenului sau Clădirilor Existente și Clădirilor Viitoare;
- sau

ii. părților sociale deținute în Compania de Proiect

în măsura permisă de legea aplicabilă în acel moment, Investitorii și/sau Compania de Proiect au un drept de preferință în dobândirea drepturilor respective, cu excepția cazului în care drepturile de mai sus urmează a fi transmise cu titlu gratuit unei alte autorități publice.

La data expirării Duratei Contractului, dacă legile în vigoare permit acest lucru, Autoritatea Publică și Investitorii vor putea negocia cu bună credință prelungirea Duratei Contractului și condițiile acestei prelungiri.”

41. Prevederile art. 24.1 din Contract vor fi modificate după cum urmează:

„24.1 Este convenit că transferul drepturilor și obligațiilor din Contract este permis numai după aprobarea prealabilă și în scris a Autorității Publice, în conformitate cu termenii și conform procedurii menționate la art. 4.7 b-i, cu mențiunea ca, în ceea ce privește garanția care va fi creată în favoarea entităților finanțatoare, aprobarea Autorității Publice să nu fie necesară.”

42. Prevederile art. 24.2 din Contract vor fi modificate și completate după cum urmează:

„24.2 Cesionarea de către Autoritatea Publică

- (a) Autoritatea Publică nu poate cesiona sau transfera prezentul Contract sau drepturile sau obligațiile sale în baza prezentului Contract unei entități private.
- (b) *Autoritatea Publică va putea să fuzioneze sau să se consolideze cu, sau să transfere drepturile și obligațiile oricărei alte Autorități, minister, departament, autoritate sau agenție a Statului român sau altei subdiviziuni administrative a Statului român sau oricărei corporații sau entități deținută integral de către Statul român sau orice subdiviziune administrativă a Statului român. În acest caz, cesionarul respectiv sau entitatea supraviețuitoare vor asuma și vor deveni pe deplin răspunzători de îndeplinirea obligațiilor Autorității Publice în baza prezentului Contract.*
- (c) Pentru evitarea confuziilor, în cazul în care Autoritatea Publică sau Statul român încetează sau se prevede să înceteze să fie, direct sau indirect, unicul acționar în CNI, Autoritatea Publică se va asigura că părțile sociale deținute de CNI în Compania de Proiect sunt transferate unei alte entități controlate de Statul român sau unei entități private acceptată de către Investitori, cu respectarea prevederilor (i) legii aplicabile și (ii) Actului Constitutiv al Companiei de Proiect, sau, în măsura în care este permisă de legislația în vigoare la acel moment, Investitorii vor avea dreptul de a achiziționa de la CNI partile sociale deținute în Compania de Proiect.
- (d) În cazul în care fie CNI, fie acționarii CNI care dețin, singuri sau împreună, cel puțin 50% din capitalul social al CNI, vor fi privatizați, CNI va pierde dreptul (prevăzut contractual și prin actul constitutiv) de a avea o persoană desemnată în consiliul de administrație al Companiei de Proiect, Autoritatea Publică preluând direct capacitatea de a desemna un membru în consiliul de administrație al Companiei de Proiect până când părțile sociale reprezentând 15% din capitalul Companiei de Proiect deținute de CNI vor fi transferate la altă entitate sub controlul deplin al Autorității Publice.”

43. Prevederile art. 24.3 din Contract vor fi modificate după cum urmează:

„24.3.1 Autoritatea Publică convine prin prezenta că Investitorii și/sau Compania de Proiect, după caz, pot stabili, în conformitate cu prevederile legale, Garanțiile, în scopul finanțării Proiectului Dâmbovița, inclusiv, dar fără limitare la:

- (a) Garanții asupra tuturor drepturilor și intereselor Companiei de Proiect și /sau ale Investitorilor în temeiul Contractului;
- (b) Orice garanție (inclusiv, dar fără a se limita la ipotecă) asupra dreptului de uzufruct pentru clădiri (fie Clădiri Existente, fie Viitoare) construite pe Amplasamentul Inițial. Pentru a înregistra garanția asupra dreptului de uzufruct, Autoritatea Publică va lua toate măsurile

necesare pentru a susține Investitorii în îndeplinirea formalităților de înscriere în Cartea Funciară;

- (c) Dreptul Companiei de Proiect de a cesiona, ca garanție / garanție suplimentară, Drepturile asupra Terenului și Drepturile asupra Amplasamentului Inițial;
- (d) Garanție asupra bunurilor mobile proprietatea Companiei de Proiect;
- (e) Gaj sau cesiune a sumelor care urmează a fi încasate, a drepturilor, beneficiilor sau creanțelor Companiei de Proiect care decurg din contractele și precontractele la care Compania de Proiect este parte, precum și a garanțiilor aferente (ex. contracte de vânzare-cumpărare, închiriere și leasing, contracte de exploatare, de administrare, de antreprenariat etc);
- (f) Gaj/cesiune asupra/a conturilor bancare ale Companiei de Proiect;
- (g) Cesionarea polițelor de asigurare;
- (h) Gaj asupra părților sociale ale Companiei de Proiect deținute direct sau indirect de către Investitori;
- (i) orice alte garanții, în măsura permisă de legislația română aplicabilă;

iar Autoritatea Publică va lua toate măsurile necesare pentru a susține Compania de Proiect în îndeplinirea formalităților de înscriere în Cartea Funciară și în Arhiva Electronică a Valorilor Mobiliare, precum și în alte registre, *în conformitate cu legislația în vigoare și fără a afecta dreptul de proprietate a statului.*

24.3.2 Compania de Proiect sau Investitorii nu pot crea în nici un mod nici o garanție de orice natură, asupra Amplasamentului Suplimentar sau asupra Clădirii Autorității Publice.

24.3.3 Părțile convin că executarea uneia dintre garanțiile specificate la art. 24.3.1 punctele (a), (b) și (c) și (h), și, pentru evitarea oricăror neînțelegeri, doar executarea acestora și nu și a altor garanții dintre cele menționate în cadrul art. 24.3.1, va implica înlocuirea automată a Investitorilor atât în Contract cât și în Compania de Proiect la care participă direct sau indirect prin/cu persoanele cărora le sunt acordate respectivele Garanții sau către care Garanțiile s-au adjudecat ca urmare a procedurii de executare și prin asumarea de către persoanele respective a obligațiilor care derivă din prezentul Contract. Această clauză va fi cuprinsă în mod obligatoriu în contractul/contractele prin care se acordă Garanțiile.

24.3.4 Părțile se obligă și garantează că, în toate cazurile în care există o punere în executare a Garanțiilor, administrarea bunurilor Centrului Dâmbovița (Teren, Clădirea Existentă, Clădiri Viitoare) nu se va putea face decât de către Compania de Proiect sau societăți succesoare convenite cu Autoritatea Publică, cu mențiunea că această clauză nu limitează în nici un fel producerea efectelor executării Garanțiilor prin încasarea veniturilor rezultate din proiect de către entitățile finanțatoare în vederea satisfacerii creanțelor acestora până la concurența sumelor datorate conform contractelor de finanțare, *fără a afecta drepturile Autorității Publice rezultate din contract.* Nu se vor încheia acte și nu se vor agreea clauze în contractele încheiate de Compania de Proiect care ar putea aduce atingere acestor obligații.

24.3.5 Investitorii și Compania de Proiect se obligă să nu constituie nici un fel de garanții asupra bunurilor și drepturilor Companiei de Proiect, inclusiv garanțiile prevăzute în cadrul art. 24.3 în scopul finanțării altor proiecte.”

44. Un nou articol 24.4 – **Drepturi de intervenție** va fi adăugat la Contract, după cum urmează:

- (a) Părțile admit că pentru Proiectul Dâmbovița este nevoie de finanțare, pe care Investitorii și Compania de Proiect o vor asigura (inclusiv prin împrumuturi ale asociaților sau finanțarea de către alte entități), iar părților finanțatoare li se vor acorda Garanții, *în conformitate cu legislația în vigoare.*

- (b) Părțile admit de asemenea și convin ca în cazul unei încălcări a contractelor de împrumut sau a prezentului Contract *și în situația* în cazul în care Compania de Proiect nu remediază situația în termenul specificat printr-o notificare scrisă transmisă de Autoritatea Publică sau, dacă este cazul, de către entitățile finanțatoare ale Companiei de Proiect, entitățile finanțatoare vor avea dreptul să facă o cerere către Autoritatea Publică
- i. prin care să propună Autorității Publice o entitate care să se substituie din acel moment Investitorilor atât în Contract cât și în Compania de Proiect („**Entitatea Substituentă**”); și, în același timp,
 - ii. furnizând Autorității Publice toate informațiile și documentațiile necesare care atestă că sunt îndeplinite condițiile prevăzute în clauza (c) de mai jos.
- (c) Entitatea Substituentă numită de către entitățile finanțatoare va avea dreptul de a substitui din acel moment Investitorii în Contract cât și în Compania de Proiect dacă entitatea respectivă:
- i. este constituită în mod legal și valabil;
 - ii. are capacitatea tehnică sau capacitatea de a mobiliza toate serviciile necesare pentru îndeplinirea obligațiilor din acest Contract și posibilitatea de a asigura o finanțare suficientă pentru îndeplinirea și asumarea obligațiilor contractuale rămase ale Investitorului care decurg din Contract; iar
 - iii. Autoritatea Publică este de acord cu entitatea propusă, ca urmare a verificării documentației prevăzute la litera (d) de mai jos.
- (d) Documentația care demonstrează îndeplinirea condiției stipulate la punctul (ii) de mai sus va fi compusă din documente din care rezultă identitatea Entității/lor Substituite (acte constitutive), profilul societății arătând domeniile de activitate relevante, experiența relevantă sau capacitatea de a mobiliza toate serviciile necesare pentru îndeplinirea obligațiilor din acest Contract, rezultatele financiare (declarații financiare), dovada existenței unor resurse financiare pentru continuarea executării obligațiilor contractuale rămase din prezentul Contract.
- (e) În termen de 30 de zile calendaristice de la data primirii unei solicitări din partea entităților finanțatoare în conformitate cu acest articol și de la punerea la dispoziție a documentației menționate la punctul (d) de mai sus, Autoritatea Publică le va informa asupra deciziei sale de a consimți sau nu la substituirea respectivă. Autoritatea Publică nu va putea decât în mod justificat să refuze substituirea, iar decizia sa, motivând refuzul, va fi comunicată în scris entitatilor finanțatoare care au propus Entitatea Substituentă.
- (f) În cazul în care Autoritatea Publică nu răspunde în termenul specificat mai sus, transferul va fi considerat acceptat de către Autoritatea Publică.
- (g) În cazul în care Autoritatea Publică aprobă substituirea sau în cazul în care nu este primit nici un răspuns din partea Autorității Publice în termenul sus-menționat, cesiunea (directă sau indirectă a) părților sociale va avea drept consecință înlocuirea din Contract și din Compania de Proiect a Investitorilor cu Entitatea/Entitățile Substituente. Intrând în vigoare la data transferării părților sociale, Entitatea/Entitățile Substituente vor prelua în mod automat toate drepturile și obligațiile Investitorului asumate în temeiul Contractului.
- Începând cu data transferării părților sociale, Investitorul este eliberat în mod automat de orice obligație și răspundere în temeiul Contractului (cu excepția datoriilor care decurg din sau care au legătură cu obligațiile sau îndeplinirea acestora de către Investitor anterior datei transferării părților sociale, dacă există și dacă datoria respectivă nu este anulată în mod expres).
- (h) La solicitarea oricarei Parti sau a entitatilor finanțatoare, Autoritatea Publică, Investitorii și Entitatea Substituentă vor încheia toate documentele necesare, în condițiile legii, pentru a

reflecta prevederile mai sus menționate în 45 de zile de la data depunerii la Autoritatea Publică a notificării scrise prin care se solicită consimțământul.”

45. Articolul 25 Soluționarea Conflictelor din Contractul aprobat prin HG 304/2003 va fi modificat, având următorul conținut:

Art. 25 Soluționarea conflictelor

25.1. Orice conflict sau neînțelegere între Parti în legătură cu prezentul Contract, inclusiv orice chestiune referitoare la existența, valabilitatea, interpretarea, executarea sau încetarea prezentului Contract, va fi soluționată în măsura posibilului prin înțelegere între Parti, iar Partile sunt de acord să facă toate eforturile cu bună-credință pentru a ajunge la o astfel de înțelegere.

25.2. În cazul în care în urma unor eforturi rezonabile făcute cu bună-credință de Parti nu se ajunge la o soluționare pe cale amiabilă în termen de 2 luni de la apariția respectivului conflict, acesta va fi supus soluționării definitive prin arbitraj în baza regulilor Curții de Arbitraj Internațional de la Londra, reguli care sunt încorporate prezentei clauze prin referirea care este făcută la acestea.

25.3. Numărul de arbitri va fi trei și aceștia vor fi numiți în conformitate cu regulile Curții de Arbitraj Internațional de la Londra. Locul arbitrajului va fi Londra. Limba folosită va fi limba engleză. În măsura în care procedura arbitrajului nu este acoperită de regulile menționate sau încorporate în prezentul articol, ea va fi decisă de arbitri.

25.4. Cheltuielile de arbitraj vor fi suportate de Partea care va fi stabilită de arbitri.

25.5. Indiferent dacă procedura de arbitraj stabilită în baza prezentului Contract este în curs, Compania de Proiect va continua să își exercite drepturile și obligațiile în legătură cu Centrul Dambovită.”

46. Un nou articol 28.7 va fi introdus în Contract, având următorul conținut:

47. „Art. 28.7 Penalități

28.7.1. Nerespectarea culpabilă de către Compania de Proiect a obligațiilor contractuale care cauzează nerespectarea termenelor prevăzute în cadrul Etapelor Proiectului va determina plata de către Compania de Proiect către Autoritatea Publică a penalităților prevăzute în cadrul Etapelor Proiectului.

28.7.2 Partile convin că în ipoteza în care nerealizarea unei operațiuni în perioada menționată în Anexa 2 - Etapele Proiectului Dambovită nu atrage interziceri în demararea unei operațiuni ulterioare de care este legată (de exemplu nefinalizarea lucrărilor de demolare nu atrage întârzierea în inițierea lucrărilor de construire), penalitățile aferente unei întârzieri în realizarea primei operațiuni nu vor fi exigibile până la termenul stabilit pentru demararea fazei ulterioare de care este legată și nu vor fi datorate dacă faza ulterioară este demarată la termenul stabilit.

48. Un nou articol 28.8 va fi introdus în Contract, având următorul conținut:

„ 28.8. Autoritatea Publică și Investitorii se obligă:

- (a) Să analizeze structura oportună necesară pentru funcționarea Companiei de Proiect și să consimtă la modificarea formei juridice a Companiei de Proiect (respectiv să schimbe forma din societate comercială cu răspundere limitată în societate comercială pe acțiuni) în măsura în care această structură a Companiei de Proiect ar facilita implementarea Proiectului Dâmbovită și îndeplinirea de către Părți a obligațiilor care le revin în baza Contractului.
- (b) Să negocieze cu bună-credință restructurarea Proiectului, în funcție de circumstanțele economice, sociale sau ale cadrului legislativ, în vederea implementării optime a Proiectului cu respectarea intereselor Partilor. În acest sens, oricare dintre Părți poate iniția negocieri în legătură cu restructurarea Proiectului prin adaptarea acestuia la cerințele economice de dezvoltare și operare a Proiectului, inclusiv reorganizarea Companiei de Proiect prin diverse modalități cum ar fi prin restructurarea acționariatului acesteia sau, având în vedere autonomia obiectivelor ce urmează a fi dezvoltate și operate, divizarea Companiei de

Proiect si organizarea separată a anumitor operațiuni sau componente ale Proiectului in legatura cu care Drepturile asupra Terenului și Drepturile asupra Amplasamentului Inițial se vor aplica in mod corespunzator.

- (c) Noii Investitori sunt responsabili pentru obligațiile asumate in temeiul acestui Act Aditonal pentru perioada care începe la data la care devin părți ale Contractului (după semnarea și intrarea in vigoare conform art. 5.1.1. a acestui Act Aditonal) și nu au nici un fel de responsabilitate pentru perioada precedentă datei la care devin părți la Contract.
 - (d) Toate modificările legislative ulterioare referitoare la cadrul legal aplicabil contractelor de parteneriat public privat sau a altor structuri juridice care combină inițiativele publice și private, în măsura în care acestea sunt favorabile Investitorilor, *pot* fi integrate în totalitate în Contract prin modificarea prevederilor relevante ale Contractului, *in conformitate cu legea română*;
 - (e) Investitorii, in calitate de asociați majoritari, direcți sau indirecti, ai Companiei de Proiect, se obliga sa determine Compania de proiect sa execute obligatiile prevazute in prezentul in sarcina sa.”
49. Anexele nr. 1-10 ale Contractului, se înlocuiesc cu Anexa nr. 1 Centrul Dâmbovița – Planul General și Anexa nr. 2 Etapele Proiectului Dâmbovița, care fac parte integranta din prezentul Contract.

Anexa 1

Centrul Dâmbovița - Planul General

Anexa 2
Etapele Proiectului Dâmbovița

	Descrierea operațiunii	Termen	Unitate ¹	Penalități pe zi de întârziere
1.	Termenul inițial de la care se calculează termenul pentru o anumită operațiune. Termenele vor fi calculate în conformitate cu prevederile art. 9.2 alin. 3 lit (a) de la intrarea în vigoare a Actului Adicional (din momentul intrării în vigoare a Hotărârii de Guvern prin care se aprobă chestiunile detaliate în cadrul art. 5.1.1 A-D).	0 ²		
2.	Întocmirea și supunerea spre aprobare a documentației pentru obținerea autorizației de organizare de șantier pentru Proiect.	0+21	Zile	10,000 EUR
3.	Începerea operațiunilor de organizare de șantier.	Data obținerii autorizației de organizare de șantier+5	Zile	10,000 EUR
4.	Pregătirea și supunerea spre aprobare a documentației pentru obținerea autorizației de demolare pentru curtea interioară (blocurile A5 și A4) și structurile nefinalizate din exterior (blocul D).	0+60	Zile	10,000 EUR
5.	Începerea lucrărilor de demolare (pentru blocurile A5 și A4 din curtea interioară și blocul D a structurilor nefinalizate din exterior) după obținerea autorizației.	Data obținerii autorizației de desființare+14	Zile	10,000 EUR
6.	Finalizarea lucrărilor de demolare (pentru blocurile A5 și A4 din curtea interioară și blocul D a structurilor nefinalizate din exterior).	Data obținerii autorizației de desființare+210	Zile	5,000 EUR
7.	Întocmirea și supunerea spre aprobare a documentației pentru obținerea autorizației de demolare pentru pereții și structurile interne ale Clădirii Existente.	0+90	Zile	5,000 EUR

¹ Toate referirile la zile sunt referiri la zile calendaristice.

² Operațiunile și termenele aflate sub controlul rezonabil al Investitorilor și/sau a Companiei de Proiect vor fi calculate începând de la această dată, denumită 0+.

Descrierea operațiunii	Termen	Unitate ¹	Penalități pe zi de întârziere
8. Începerea lucrărilor de demolare	Obținerea autorizației de desființare+14	Zile	10,000 EUR
9. Finalizarea lucrărilor de demolare	Începerea lucrărilor de demolare+210	Zile	5,000 EUR
10. Întocmirea și supunerea spre aprobare a documentației pentru obținerea autorizației de construire pentru amenajările externe (în legătură cu fostul bloc D), inclusiv lucrări de săpături, pereți de consolidare a subsolului, lucrări de fundație.	0+180	Zile	10,000 EUR
11. Începerea lucrărilor de construire de la data obținerii autorizației de construire.	Obținerea autorizației de construire+30	Zile	10,000 EUR
12. Finalizarea lucrărilor de construire (săpături, pereți de consolidare a subsolului, lucrări de fundație.)	Începerea lucrărilor de construcție+540	Zile	5,000 EUR
13. Întocmirea documentației PUZ/PUD necesară pentru modificarea reglementărilor de urbanism astfel încât să permită dezvoltarea Proiectului Dâmbovița în conformitate cu noul proiect și supunerea spre aprobare a acestei documentații (respectiv, depunerea documentației în vederea obținerii oricăror avize, aprobări prealabile etc.)	0+150	Zile	10,000 EUR
14. Întocmirea și depunerea la Autoritatea Publică a proiectului tehnic, a specificațiilor tehnice, a proiectelor precum și fundamentarea financiară pentru Componenta A (inclusiv pentru Clădirea Autorității Publice).	0+240 ³	Zile	10,000 EUR
15. Întocmirea și supunerea spre aprobare a documentației necesare pentru obținerea autorizațiilor de construire pentru Componenta A a Proiectului Dâmbovița (și anume (i) finalizarea Clădirii Existente în conformitate cu noul proiect, (ii) finalizarea spațiilor de parcare și (iii) finalizarea Clădirii Autorității Publice) (după aprobarea documentației PUZ/PUD, în măsura în care aceste lucrări nu sunt acoperite de autorizațiile de construire existente).	Aprobarea PUZ/PUD + 60 ⁴	Zile	10,000 EUR

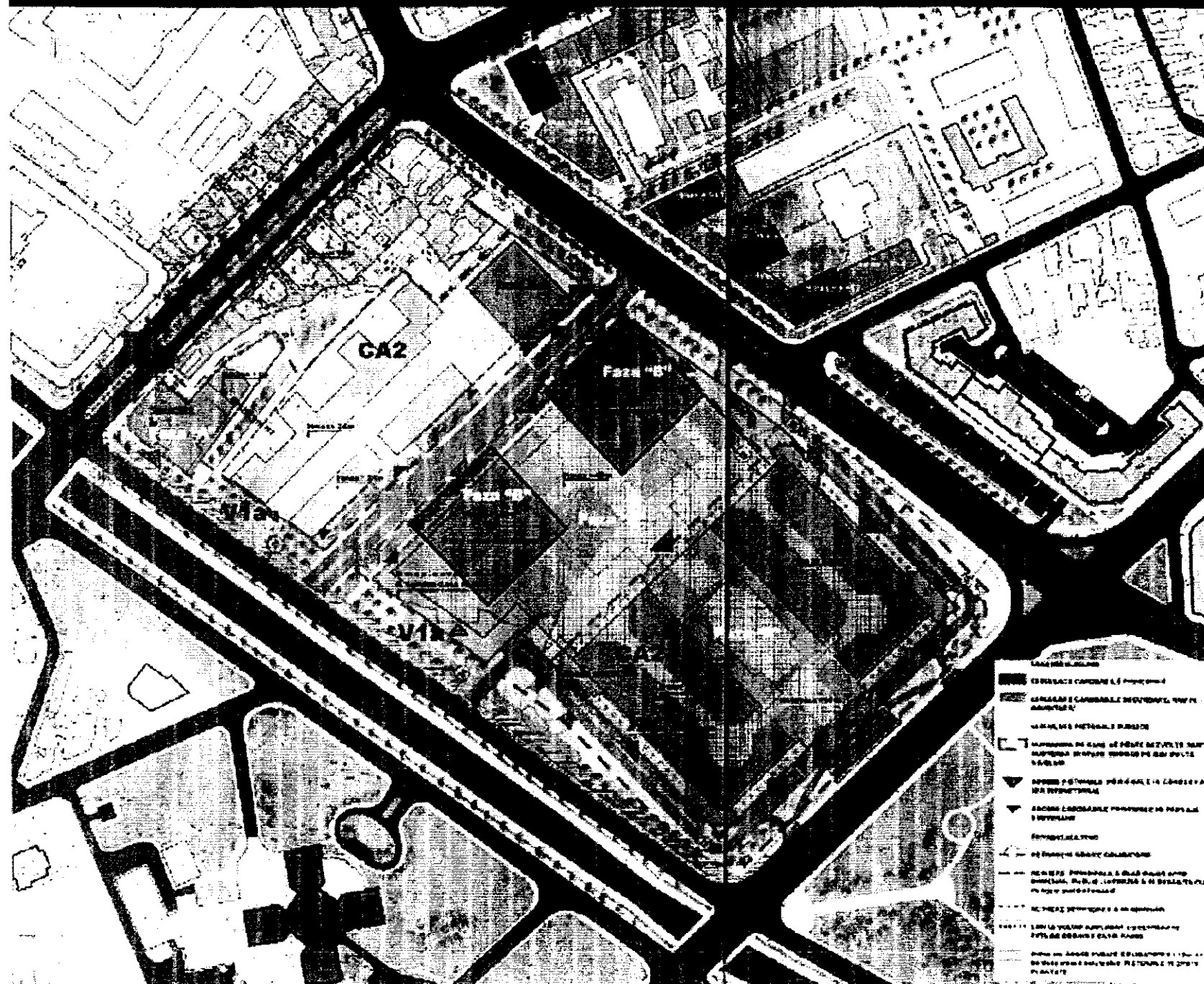
³ Termenul respectiv poate fi prelungit dacă documentația PUZ/PUD aprobată impune re-întocmirea anumitor documente.

⁴ Termenul respectiv poate fi prelungit dacă documentația PUZ/PUD aprobată impune re-întocmirea anumitor documente.

Descrierea operațiunii		Termen	Unitate ¹	Penalități pe zi de întârziere
16.	Începerea lucrărilor pentru obiectivele din componenta A (cu precizarea că lucrările de construcții nu vor începe pentru toate obiectivele din Componenta A în același timp).	Obținerea Autorizației de construire pentru un anumit obiectiv +60	Zile	10,000 EUR
17.	Întocmirea și depunerea la Autoritatea Publică a proiectului tehnic, a specificațiilor tehnice, a proiectelor precum și fundamentarea financiară pentru Componenta C.	0+300	Zile	
18.	Întocmirea și depunerea la Autoritatea Publică a proiectului tehnic, a specificațiilor tehnice, a proiectelor precum și fundamentarea financiară pentru Componenta B.	0+600	Zile	
19.	Începerea lucrărilor pentru Clădirea Autorității Publice.	Obținerea Autorizației de construire + 60	Zile	0,075% din valoarea de deviz a Clădirii Autorității Publice
20.	Finalizarea Clădirii Autorității Publice.	Începerea lucrărilor de construcții +730	Zile	0,075% din valoarea de deviz a Clădirii Autorității Publice
21.	Finalizarea întregii componente A (conform noului proiect).	Începerea lucrărilor de construcții +1440	Zile	5,000 EUR
22.	Pregătirea și depunerea documentației pentru eliberarea autorizației de construire în legătură cu Componenta C	0+730	Zile	
23.	Finalizarea Componentei C.	0+2.660	Zile	5,000 Euro
24.	Pregătirea și depunerea documentației pentru eliberarea autorizației de construire în legătură cu Componenta B.	0+1.620	Zile	
25.	Finalizarea Componentei B.	0+3.000	Zile	5,000 Euro

Termenele de mai sus vor fi prelungite în cazul în care nerespectarea lor nu se datorează culpei Companiei de Proiect. Întârzierea în obținerea unor autorizații din motive care nu depind de voința Investitorilor și/sau a Companiei de Proiect va prelungi toate termenele corespunzătoare din Etapele Proiectului.

PLAN GENERAL- COMPLEX MULTIFUNCTIONAL URBAN - DAMBOVITA CENTERS SRL - STRADA C-TIN NOICA- CALEA PLEVNEI- STR. STIRBEI VODA



LEGENDA

- 1. Zona de parcare auto (parching area) - marked with a specific symbol.
- 2. Zona de parcare pentru biciclete (bicycle parking area) - marked with a specific symbol.
- 3. Zona de parcare pentru motoare (motor vehicle parking area) - marked with a specific symbol.
- 4. Zona de parcare pentru camioane (truck parking area) - marked with a specific symbol.
- 5. Zona de parcare pentru autobuze (bus parking area) - marked with a specific symbol.
- 6. Zona de parcare pentru tractoare (tractor parking area) - marked with a specific symbol.
- 7. Zona de parcare pentru utilitate (utility vehicle parking area) - marked with a specific symbol.
- 8. Zona de parcare pentru camioane (truck parking area) - marked with a specific symbol.
- 9. Zona de parcare pentru autobuze (bus parking area) - marked with a specific symbol.
- 10. Zona de parcare pentru tractoare (tractor parking area) - marked with a specific symbol.
- 11. Zona de parcare pentru utilitate (utility vehicle parking area) - marked with a specific symbol.

PLAN GENERAL - DAMBOVITA CENTERS SRL

PLAN GENERAL - DAMBOVITA CENTERS SRL

ITEM	DESCRIERE	UNITATE	VALORI
1	Suprafata totala a terenului	ha	10.50
2	Suprafata totala a terenului construit	ha	1.50
3	Suprafata totala a terenului verde	ha	2.50
4	Suprafata totala a terenului de parcare	ha	1.50
5	Suprafata totala a terenului de parcare pentru camioane	ha	0.50
6	Suprafata totala a terenului de parcare pentru autobuze	ha	0.50
7	Suprafata totala a terenului de parcare pentru tractoare	ha	0.50
8	Suprafata totala a terenului de parcare pentru utilitate	ha	0.50
9	Suprafata totala a terenului de parcare pentru camioane	ha	0.50
10	Suprafata totala a terenului de parcare pentru autobuze	ha	0.50
11	Suprafata totala a terenului de parcare pentru tractoare	ha	0.50
12	Suprafata totala a terenului de parcare pentru utilitate	ha	0.50

PLAN GENERAL - DAMBOVITA CENTERS SRL

PLAN GENERAL - DAMBOVITA CENTERS SRL

PLAN GENERAL - DAMBOVITA CENTERS SRL

PLAN GENERAL - DAMBOVITA CENTERS SRL

PLAN GENERAL - DAMBOVITA CENTERS SRL

PLAN GENERAL - DAMBOVITA CENTERS SRL

PLAN GENERAL - DAMBOVITA CENTERS SRL

PLAN GENERAL - DAMBOVITA CENTERS SRL

PLAN GENERAL - DAMBOVITA CENTERS SRL

PLAN GENERAL - DAMBOVITA CENTERS SRL

PLAN GENERAL - DAMBOVITA CENTERS SRL

PLAN GENERAL - DAMBOVITA CENTERS SRL

CONTRACT

În conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 470/2002, cu modificările și completările ulterioare,

Prezentul contract este încheiat la data de _____

Între:

1. **Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului**, cu sediul în Bd. Dinicu Golescu nr. 38, București, România, reprezentat prin Dl. *Radu Berceanu* în calitate de *Ministru* denumit în continuare „**Autoritatea Publică**”, pe de o parte

și

2. **MIMEL INSAAT SAN VE TIC. A.S. (“MIMEL”)**, nr. înregistrare 506/1992, sediul social în: Inonu Cad. Miralay Sefik Bey Sokak, Ayse Muyesser Han Nr.19, Taksim. 34437, Istanbul, Turkey, capital social 5 milioane lire turcești noi reprezentată de dl. Cenk Kucuk în capacitatea sa de împuternicit, conform Împuternicirii nr: 00210/03.01.2006, autenticată de : Bakirkoy 24 Public Notary, Suat Sevgili, Turkey.

MIMEL, în nume propriu și în calitate de cesionar al drepturilor Orb Estates Plc, mai poate fi denumit în continuare, în mod generic, și „**Investitorii Inițiali**”, pe de altă parte

și

3. **Elbit Medical Image Ltd.** nr. Înregistrare: 520043035, sediul social în 2 Weitzman Tel Aviv, Israel. capital social 28,254,262 Shekels noi israelieni milioane ,reprezentată de dl. Luc Rosmans în calitate de Împuternicit,

4. **Plaza Centers Europe B.V.** nr. Înregistrare 33248324 , sediul social în Olanda, Amsterdam, Keizergracht 241. EA 1016, capital social 18.151.21 EUR. reprezentată de dl Luc Rosmans în calitate de Împuternicit

5. **Cenk Demir Sanayi ve Ticaret A.S.**, nr. înregistrare. 219879/1985. sediul social în Inonu Cad. Miralay Sefik Bey Sokak. Ayse Muyesser Han Nr.19, Taksim. 34437, Istanbul, Turkey capital social 5 milioane, Lire Turcești Noi reprezentată de dl. Ahmet Vefa Kucuk în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație

Elbit, Plaza Centers și Cenk mai pot fi denumiți în continuare, în mod colectiv, „**Noii Investitori**”, pe de altă parte,

Având în vedere că Autoritatea publică este hotărâtă să realizeze proiectul de reconversie funcțională a amplasamentului "Muzeul Național de Istorie", redefinit ca "Centrul Dambovită", și finalizarea construcțiilor existente,

având în vedere că Autoritatea publică dorește ca Proiectul să fie realizat pe baza unui contract de parteneriat public-privat în conformitate cu prevederile Ordonanței

Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 470/2002, cu modificările și completările ulterioare, și în acest scop a selectat Investitorii care au făcut dovada cu documentele furnizate și potrivit scrisorii de intenție ca sunt capabili să realizeze Proiectul,

având în vedere că Investitorii, în numele oricărui din și al tuturor succursalelor, partenerilor și subcontractanților lor și al altor parteneri sau subcontractanți care pot fi atrași la realizarea Proiectului și asumându-și răspunderea în solidar cu aceștia, sunt pregătiți să procure sursele financiare și tehnice pentru realizarea Proiectului și

având în vedere că părțile au convenit, în considerarea premiselor și obligațiilor expuse mai jos, să încheie acest contract,

Părțile au convenit pe aceasta cale și declara următoarele:

ARTICOLUL 1: Interpretare

1.1. În prezentul contract, cu excepția cazurilor în care contextul cere altfel, expresiile care urmează vor avea următoarele sensuri:

- **Amplasament Suplimentar** înseamnă amplasamentul situat la intersecția dintre Splaiul Independenței și str. Constantin Noica, identificat cu nr. cadastral 14399/1, cu o suprafață de 5.000 m², proprietate a Statului Român, administrat de Autoritatea Publică, pe care va fi construită Clădirea Autorității Publice.

- **Afiliat** înseamnă, în legătură cu oricare dintre Investitori, orice entitate (inclusiv dar fără a se limita la societăți nou create, societăți vehicul) care este controlată de acel Investitor sau de unul sau mai mulți Investitori împreună, și, pentru scopul prezentului Contract, "**control**" înseamnă (i) deținerea a mai mult de 51% din drepturile de vot în adunarea generală a acționarilor/asociaților entității afiliate și (ii) capacitatea de a desemna majoritatea membrilor din consiliul de administrație al entității respective, cu mențiunea că acest control se poate exercita direct sau indirect prin intermediul a cel mult 3 (trei) nivele de entități afiliate (această limitare aplicându-se în cazul structurilor de deținere a controlului care presupun deținerea indirectă a controlului asupra unui Afiliat prin intermediul altor Afiliați) care îndeplinesc la randul lor criteriile de la (i) și (ii).

- **Componenta A** înseamnă (i) reconversia Clădirii Existente, prin construirea deasupra și în cadrul Clădirii Existente, după efectuarea lucrărilor de demolare necesare, a unor facilități multi-funcționale incluzând o combinație între toate sau o parte din următoarele elemente: (a) spațiu pentru birouri, (b) o construcție de tip mall, (c) un hotel, (d) un cazino, (e) un cinematograful sau complex de cinematografe, I MAX, (f) facilități pentru parcare; (g) apartamente-hotel sau apartamente cu destinația de spații rezidențiale; (ii) construirea unor clădiri suplimentare care să includă un centru de întruniri/conferințe și facilități de parcare subterană și supraterană (cu mențiunea că variații sau combinații ale elementelor menționate anterior sunt posibile) și (iii) construirea Clădirii Autorității Publice, prezentată în detaliu în cadrul Centrului Dâmbovița – Planul General.

- **Componenta B** înseamnă dezvoltarea a două clădiri (turnuri de înălțime mare), având drept destinație scopuri multi-funcționale (incluzând una sau combinații între toate sau o parte dintre următoarele elemente: spații de locuit, spații pentru birouri, spații pentru

operațiuni comerciale, spații pentru hotel și/apartamente-hotel), prezentată în detaliu în cadrul Centrul Dâmbovița – Planul General.

- **Componenta C** înseamnă dezvoltarea unor clădiri cu scopuri multi-funcționale, de înălțime mică și medie (incluzând una sau combinații între toate sau o parte dintre următoarele elemente: spații de locuit, spații pentru birouri, spații pentru operațiuni comerciale, hotel și/sau apartamente-hotel) prezentat în detaliu în Centrul Dâmbovița – Planul General.

- **Act Constitutiv al Companiei de Proiect** înseamnă actul constitutiv al societății comerciale Dâmbovița Center S.R.L., astfel cum a fost modificat până la data prezentului și înregistrat la Registrul Comerțului București, și cum va fi modificat ulterior astfel încât să reflecte prevederile Contractului. *în condițiile legii române.*

- **Drepturi asupra Amplasamentului Inițial**, care înseamnă drepturile de administrare și exploatare, care includ dar nu se limitează la:

- (i) dreptul de acces și dreptul de a amenaja Amplasamentul Inițial cu respectarea prevederilor art. 7.2 și de a construi Clădirea Există și Clădirile Viitoare și orice dependențe aferente;
- (ii) dreptul de a încasa toate veniturile (fructele) și beneficiile în legătură cu Amplasamentul Inițial și Clădirile Viitoare;
- (iii) dreptul de a folosi, administra, exploata și a beneficia de Clădirea Există și Clădirile Viitoare în scopul dezvoltării și exploatării Proiectului Dâmbovița, inclusiv dreptul de a închiria sau transmite spre operare Clădirea Există și/sau Clădirile Viitoare unor terți pentru exploatarea Proiectului Dâmbovița (spre exemplu, în temeiul unor contracte de închiriere sau de exploatare pe orice durată care nu va depăși Durata Contractului, cu excepția cazurilor în care Părțile convin expres altfel);
- (iv) dreptul de a institui garanții conform prevederilor art. 24.3 și
- (v) dreptul de uzufruct,

în toate cazurile de mai sus, constituite asupra Clădirilor Existente și asupra Clădirilor Viitoare, precum și asupra dotărilor, instalațiilor și echipamentelor aferente Amplasamentului Inițial, acordate Companiei de Proiect pe întreaga Durată a Contractului.

Toate referirile care se fac în Contractul aprobat prin HG 304/2003 la Drepturile de Administrare și Exploatare a Amplasamentului sau la Drepturile de Administrare a Amplasamentului vor fi înlocuite cu referiri la Drepturile asupra Amplasamentului Inițial, iar Contractul va fi modificat și interpretat în mod corespunzător, inclusiv în ceea ce privește Dovada Drepturilor de Administrare a Amplasamentului și furnizarea de către Autoritatea Publică a acestei dovezi.

- **Drepturi asupra Terenului** care înseamnă drepturi de administrare și exploatare a Terenului care sunt acordate Companiei de Proiect. *în condițiile legii*, și care includ dar fără a se limita la:

- (i) dreptul de acces, dreptul de a amenaja Terenul și de a edifica construcții pe Teren (inclusiv în subsolul acestuia);

- (ii) dreptul de a încasa toate veniturile (fructele) și beneficiile provenite din amenajarea, utilizarea și exploatarea Terenului;
- (iii) dreptul de a folosi, administra și de exploata Terenul, în scopul dezvoltării și exploatării Proiectului Dâmbovița, inclusiv dreptul de a dezmembra Terenul conform prevederilor Contractului și dreptul de a închiria sau de a transmite spre operare unor terți anumite parti, în vederea exploatării Proiectului Dâmbovița conform prezentului Contract și legislației aplicabile (spre exemplu, în temeiul unor contracte de închiriere sau de operare pe orice durată care nu va depăși Durata Contractului, cu excepția cazurilor în care Părțile convin expres altfel);
- (iv) dreptul de a institui Garanții conform art. 24.3.

drepturi acordate Companiei de Proiect pentru întreaga Durată a Contractului.

Toate referirile care se fac în Contractul aprobat prin HG 304/2003 la Dreptul de Administrare a Terenurilor vor fi considerate ca fiind Drepturi asupra Terenului.

- **Clădire Existentă** înseamnă clădirea nefinalizată care se află situată în cadrul Amplasamentului Inițial la momentul semnării Actului Adițional, identificată prin nr. cadastral 14399/2, suprafață construită (la sol) de 35.597 m², suprafață total construită de 114.947 m², proprietate privată a Statului Român și în legătură cu care sunt constituite Drepturile asupra Amplasamentului Inițial ale Companiei de Proiect.

- **Clădiri Viitoare** înseamnă toate clădirile, structurile, îmbunătățirile, construcții auxiliare și extensiile care vor fi construite de către Compania de Proiect în legătură cu implementarea Contractului în cadrul Amplasamentului Inițial (sau oricăror părți ale acestuia care ar rezulta în urma unei dezmembrări a Terenului), care vor deveni proprietatea Statului Român și în legătură cu care sunt constituite Drepturile asupra Amplasamentului Inițial ale Companiei de Proiect.

- **Garanții** înseamnă orice tip de garanție care poate fi creată, conform legii, de către Investitori sau Compania de Proiect în scopul finanțării Proiectului Dâmbovița, inclusiv cele menționate la art. 24.3.

- **Investitori Inițiali** înseamnă MIMEL, care acționează în nume propriu și în calitate de cesionar al drepturilor societății Orb Estates Plc

- **Teren** înseamnă partea de teren aferentă Amplasamentului Inițial.

- **Drepturi referitoare la Amplasamentul Suplimentar** înseamnă dreptul de a amenaja și a administra Amplasamentul Suplimentar în vederea construirii Clădirii Autorității Publice și de a construi pe acesta Clădirea Autorității Publice cu precizarea că astfel de drepturi sunt acordate Companiei de Proiect numai pentru perioada care începe odată cu intrarea în vigoare a Hotărârii Guvernului la care se face referire în art. 5.1.2. (i) până la finalizarea și predarea Clădirii Autorității Publice în conformitate cu prevederile Contractului.

- **Autoritate** înseamnă autoritățile României, orice subdiviziune a acestora, orice conducere locală sau județeană și orice parte a acestora și orice departament, autoritate, agentie, organism juridic sau tribunal al României ori autoritate județeană sau locală care are jurisdicție asupra Companiei de Proiect, asupra Proiectului sau asupra oricărei parti a acestuia;

- **Activitati de afaceri** inseamna orice fel de afaceri care respecta legile romanesti corespunzatoare, inclusiv, dar fara a se limita la ele, inchirierea/subinchirierea, operarea, transferul permanent sau temporar al drepturilor, parteneriatele in care ar putea fi implicata Compania de Proiect;
- **Modificarea legilor** inseamna:
 - a) adoptarea, promulgarea, modificarea sau republicarea dupa data incheierii acestui contract de catre orice autoritate a oricaror legi ori reglementari ale Romaniei; sau
 - b) impunerea de catre o autoritate a oricaror conditii materiale in legatura cu emiterea, reînnoirea sau modificarea oricarei aprobari de proiect;
- **Notificarea finalizarii** inseamna notificarea ce urmeaza a fi trimisa Autoritatii publice de catre Compania de Proiect, prin care se notifica finalizarea lucrarilor de constructie;
- **Persoane asociate** inseamna:
 - a) conducerea, salariatii, grupuri de firme, agenti si consilieri ai unei parti;
 - b) conducerea, salariatii, agentii si consilierii unui grup de firme al unei parti; si
 - c) conducerea, salariatii si partenerii oricarui astfel de agent sau consilier ori ai oricarui grup de firme al unui astfel de agent sau consilier;
- **Data începerii construcției** înseamnă data la care sunt îndeplinite condițiile prevăzute la art. 5.1.2. respectiv 9.2. din Contract, în conformitate cu Etapele Proiectului Dâmbovița.
- **Contract** inseamna acest contract de parteneriat public-privat "Centrul Dambovita" si anexele atasate la prezentul document;
- **Durata Contractului** va însemna întreaga perioadă de 49 de ani, începând de la data îndeplinirii condițiilor prezentate în art. 5.1.1.
- **Forta majora** inseamna conditiile mentionate in art. 19;
- **Confidentialitate** inseamna pastrarea confidentialitatii asupra tuturor informatiilor si documentelor referitoare la Proiect conform art. 18.2;
- **Investitori** înseamnă Investitorii Inițiali și Noii Investitori.
- **Compania de Proiect** inseamna o societate comerciala rezidenta in Romania, constituita de Investitori si Autoritatea publica, care urmeaza sa fie infiintata in baza legilor romanesti, cu sediul in Bucuresti, avand drept unic scop proiectarea, finantarea, constructia, exploatarea, intretinerea si transferul Centrului Dambovita;
- **Noi Investitori** – Elbit, Plaza Centers Europe și CenK.
- **Drepturile si obligatiile Companiei de Proiect** inseamna toate drepturile si obligatiile conferite Companiei de Proiect ca urmare a prezentului contract;
- **Contractele de proiect** inseamna orice contract incheiat de Compania de Proiect cu terti pentru realizarea acestui contract;
- **Centrul Dambovita** - constructia existenta finalizata, inclusiv reconversia functionala a Amplasamentului Initial si Amplasamentului Suplimentar, adaptate pentru o functiune complexa urbana.
- **Centrul Dâmbovița – Plan General** – planul care detaliază etapele de dezvoltare a Proiectului Dâmbovița anexat la prezentul ca Anexa 1, care va înlocui Anexa 1 la Contract. Partile inteleg ca toate referirile la tema proiectului din Contractul aprobat prin HG 304/2003 vor fi înlocuite cu referiri la Centrul Dâmbovița – Planul General.
- **Clădirea Autorității Publice** – clădirea cu o suprafață utilă de 11.000 m² (detaliile privind suprafața construită urmează a fi stabilite prin proiectul tehnic) cu destinația de

spațiu de birouri (din care o suprafață de 10.500 m² va fi construită deasupra solului, în timp ce 500 m² pot fi construiți la subsol în măsura în care prevederile legale referitoare la condițiile tehnice de construcții permit acest lucru) plus o parcare subterană de 2.000 m², care va fi construită de Compania de Proiect în beneficiul Autorității Publice pe Amplasamentul Suplimentar și care va fi proprietatea Statului Român.

- **Amplasament Inițial** înseamnă amplasamentul situat în Municipiul București, delimitat de străzile Splaiul Independenței, Constantin Noica, Calea Plevnei și Știrbei Vodă, înscris în Cartea Funciară nr. 33043 a Sectorului 1, București, și alcătuit din:

- (a) Clădire Existentă (nr. cadastral 14399/2), suprafață construită (la sol) de 35.597 m², suprafață totală construită de 114.947 m², proprietate privată a Statului Român și în legătură cu care s-au constituit Drepturile asupra Amplasamentului Inițial ale Companiei de Proiect;
- (b) Teren cu nr. cadastral 14399/3, cu o suprafață de 91.947 m², proprietate privată a Statului Român, aflat în administrarea Companiei de Proiect, în legătură cu care s-au constituit Drepturile asupra Terenului ale Companiei de Proiect. - Proiectul Dâmbovita înseamnă executarea lucrărilor de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora;

- **Etapale Proiectului Dâmbovita** – etapele specificate în Anexa 2.

- **Proiectul Dâmbovita** înseamnă executarea lucrărilor de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora;

- **Dovada drepturilor de administrare a amplasamentului** înseamnă hotărârea autorității competente, ce va fi acordată în favoarea Companiei de Proiect în scris și care va atesta drepturile de administrare a amplasamentului;

- **Autoritate Publică** – Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului la data semnării Actului Adicional, sau entitatea guvernamentală care preia atribuțiile Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului în orice moment, indiferent de denumirea oficială a acesteia.

- **Active majore** înseamnă toate clădirile, utilajele, echipamentele, inventarul și instalațiile auxiliare construcției, necesare operării și întreținerii acesteia, împreună cu întreaga proprietate necorporală, terenul și drepturile de administrare a terenului în legătură cu aceasta;

- **Anexe** înseamnă Anexele 1 și 2.

- **Data Transferului** înseamnă ziua următoare după ultima zi a Duratei Contractului, pentru Amplasamentul Inițial, și maxim 10 zile de la finalizarea Clădirii Autorității Publice pentru Amplasamentul Suplimentar și Clădirea Autorității Publice (data finalizării fiind data semnării procesului verbal de recepție la încheierea lucrărilor pentru Clădirea Autorității Publice).

- **Utilități** înseamnă facilitățile legate de rețeaua tehnico-edilitară, precum apa, gazele, electricitatea, instalațiile de evacuare, canalizarea și comunicațiile, inclusiv telecomunicațiile, indiferent dacă sunt proprietate publică, privată sau de altă natură;

- **Rețele tehnico-edilitare** înseamnă orice cablu electric, cablu telefonic sau orice cablu folosit în comunicații, orice aparat de telecomunicații, orice conductă folosită pentru aprovizionarea cu apă, gaz sau petrol ori pentru evacuare sau canalizare, împreună cu

orice teava pentru asemenea cabluri sau conducte ori orice aparat sau lucrare auxiliara unor asemenea cabluri, aparate, conducte sau tevi;

- TVA inseamna taxa pe valoarea adaugata conform legislatiei romane;

- An inseamna anul calendaristic.

1.2. In prezentul contract, in afara de cazul in care contextul impune altfel:

a) referirile la persoane vor include persoane individuale, societati (indiferent unde sunt inmatriculate), asociatii si parteneriate neinmatriculate;

b) titlurile sunt incluse numai din motive de simplificare si nu vor afecta interpretarea contractului;

c) referirile la un gen includ toate genurile;

d) orice referire la o lege sau o prevedere statutară inseamna o referire la aceasta, asa cum a fost sau cum poate fi periodic amendata, modificata sau republicata;

e) orice referire la un document in forma acceptata se face la acea forma a documentului care este acceptata de parti, in vederea identificarii initiate de fiecare dintre ele sau in numele lor.

1.3. Anexele includ anexele 1 si 2 si sunt parte a prezentului Contract.

ARTICOLUL 2: Scopul si obiectul contractului

Contractul are drept unic scop proiectarea, finantarea, constructia, exploatarea, intretinerea si transferul Centrului Dambovita. Partile la prezentul contract sunt de acord sa autorizeze Compania de Proiect sa realizeze lucrarile de constructie necesare pe amplasament, conform termenelor si conditiilor prevazute in anexa 1. Compania de Proiect are toate drepturile sa foloseasca, sa opereze, sa beneficieze si sa administreze intregul Proiect Dambovita in vederea realizarii activitatilor de afaceri pe perioada contractului.

ARTICOLUL 3: Drepturi de administrare si exploatare a amplasamentului

3.1. Compania de Proiect, dupa preluarea amplasamentului, va intreprinde activitati de proiectare, reabilitare, construire, operare si exploatare a Centrului Dambovita.

Pentru evitarea oricărei confuzii, Compania de Proiect poate încheia contracte de orice natură pentru finanțarea, proiectarea, construirea, operarea, întreținerea și exploatarea Proiectului Dâmbovița cu respectarea prezentului Contract si a legislației aplicabile.

3.2. Autoritatea publica va pune amplasamentul la dispozitia Companiei de Proiect in vederea reabilitarii si realizarii constructiilor relevante, fara plata vreunei sume de catre Compania de Proiect, pe perioada contractului.

3.3. Conform celor prevăzute în prezentul Contract, toate costurile efectuate de către Compania de Proiect în legătură cu Proiectul vor fi suportate de Compania de Proiect, care va fi responsabilă, împreună cu Investitorii, de obținerea tuturor finanțărilor necesare, inclusiv a tuturor facilităților financiare, al căror total se ridică la un nivel minim de 130 milioane dolari SUA.

3.4. Autoritatea publica va asigura transferul drepturilor de administrare a amplasamentului Companiei de Proiect, conform legislatiei aplicabile si conditiilor

prevazute in prezentul contract, inclusiv inscrierea la biroul de carte funciara corespunzator si acordarea dovezii drepturilor de administrare a amplasamentului.

3.5. Autoritatea publica se va asigura ca intregul acces necesar catre si de la amplasament sa fie pus la dispozitia Companiei de Proiect, a persoanelor asociate, salariatilor, contractantilor, subcontractantilor si consilierilor sai si ca toate utilitatile necesare sa fie disponibile pe amplasament, in masura in care sunt necesare pentru reabilitarea, constructia si dezvoltarea Proiectului.

3.6. Compania de Proiect va fi raspunzatoare de importul si transportul echipamentului la amplasament, in timp ce Autoritatea publica va sprijini Compania de Proiect sa obtina permisele si autorizatiile, agrementele tehnice, certificatul de urbanism si autorizatiile de construire, referitoare la facilitati, constructie, functionare, si alte permise, aprobari si autorizatii pentru Proiect, precum si vizele si permisele de munca pentru personalul strain, recrutarea fortei de munca locale, cu respectarea tuturor reglementarilor locale, si altele, in conformitate cu competentele sale.

3.7. Toate cheltuielile efectuate de Autoritatea publica, fara insa a se limita la ele, privind taxele de transfer al dreptului de administrare asupra terenului vor fi suportate de Autoritatea publica.

3.8. Cu incepere de la data prezentului contract si pana la data transferului, Compania de Proiect va avea, in mod direct sau indirect, in administrare amplasamentul, precum si toate instalatiile, echipamentele fixe, masinile si utilajele aflate pe amplasament sau folosite in legatura cu amplasamentul si care au fost furnizate de ea sau pe cheltuiala sa si va avea dreptul de a folosi, de a opera si de a administra amplasamentul in scopul desfasurarii activitatii de afaceri.

3.9. La Data Transferului, Amplasamentul Inițial, precum si toate bunurile create in cadrul Proiectului vor fi transferate de drept Autorității Publice, cu titlu gratuit, în stare bună, exploatabile și libere de orice sarcini sau obligații.

3.10. Partile la prezentul contract vor colabora in vederea realizarii obiectivelor prezentului contract si a indeplinirii de catre fiecare dintre partile la acest contract a obligatiilor respective care le revin in baza acestuia.

3.11. Toate drepturile atribuite Companiei de Proiect ca urmare a acestui contract sunt exclusiv ale Companiei de Proiect pe perioada contractului. Autoritatea publica va lua masuri ca nici unul dintre drepturi sa nu fie atribuit vreunei alte persoane.

3.12. Autoritatea publica garanteaza in mod irevocabil ca nu va emite acte normative, potrivit competentei sale, care ar determina invalidarea partiala sau totala a prezentului contract si pot da nastere oricarui fel de obstructii temporare sau permanente in legatura cu activitatile de afaceri.

3.13. Drepturile asupra Terenului și Drepturile asupra Amplasamentului Inițial sunt acordate Companiei de Proiect pe întreaga Durată a Contractului.

3.14. Indiferent de modul în care Amplasamentul Inițial este în prezent înregistrat în cartea funciara. Amplasamentul Inițial poate fi dezmembrat în mai multe loturi, conform destinației stabilite pentru acestea în coformitate cu prevederile detaliate în cadrul Centrul Dâmbovița – Planul General. Părțile convin că dezmembrarea Amplasamentului Inițial în cadrul Proiectului Dâmbovița poate fi realizată de către Compania de Proiect, iar Autoritatea Publică se obligă să sprijine Compania de Proiect în întocmirea actelor necesare și a formalităților de înregistrare necesare în acest sens, fără a afecta dreptul de proprietate a statului. Dezmembrarea nu va afecta drepturile aferente Drepturilor asupra

Amplasamentului Inițial sau Drepturilor asupra Terenului sau regimul juridic al loturilor, prin urmare orice înregistrare făcută în Cartea Funciară va fi modificată ca urmare a operațiunilor de dezmembrare efectuate pentru a reflecta faptul că Drepturile asupra Amplasamentului Inițial și Drepturile asupra Terenului aparțin Companiei de Proiect cu privire la fiecare parcelă care ar rezulta din operațiunea de dezmembrare.

3.15. Dreptul de uzufruct asupra Clădirii Existente și a Clădirilor Viitoare, asupra dotărilor, instalațiilor și echipamentelor aferente și încorporate Clădirii Existente și Clădirilor Viitoare este acordat de către Autoritatea Publică în favoarea Companiei de Proiect, în condițiile legii.

3.16. Amplasamentul Suplimentar va fi transferat cu titlu gratuit și pus la dispoziția Companiei de Proiect în termenul care va fi prevăzut de Hotărârea Guvernului la care se face referire în art. 5.1.2 (i) în scopul construirii Clădirii Autorității Publice, iar Autoritatea Publică va sprijini Compania de Proiect în legătură cu înregistrarea drepturilor sale în cartea funciară. Autoritatea Publică va furniza Companiei de Proiect toate documentele, informațiile și sprijinul necesar în vederea obținerii aprobărilor prevăzute prin lege în legătură cu construirea Clădirii Autorității Publice pe Amplasamentul Suplimentar

ARTICOLUL 4: Compania de Proiect

4.1. Compania de Proiect va fi înființată ca o societate comercială rezidentă în România, constituită de Investitori și Autoritatea publică, în baza legilor românești, cu sediul în București.

4.2. Obiectul de activitate și actul constitutiv ale companiei vor fi în conformitate cu prevederile prezentului contract.

4.3. Fără a afecta în vreun fel prevederile art. 4.7 de mai jos, Investitorii, direct sau indirect prin intermediul oricăruia dintre Afiliații lor, vor deține 85% din părțile sociale ale Companiei de Proiect, iar Autoritatea Publică, direct prin intermediul CNI, va deține 15% din părțile sociale ale Companiei de Proiect. Asociații Companiei de Proiect vor subscrie și vărsa, conform legii, capitalul social convenit de către părți, proporțional cu părțile sociale pe care le dețin.

În cazul Afiliaților asupra cărora Investitorii dețin indirect controlul prin intermediul altor Afiliați, transferul de părți sociale în cadrul Companiei de Proiect către aceștia se realizează în condițiile legii și va fi condiționat de prezentarea către Autoritatea Publică a următoarelor documente:

- (a) cazier fiscal (sau documente similare cazierului fiscal, în funcție de jurisdicția în cauză, în măsura în care astfel de documente sunt prevăzute de legislația jurisdicției respective sau, în cazul în care autoritățile din jurisdicția în cauză nu emit astfel de documente, o declarație din partea unor auditori financiari independenți de reputație internațională);
- (b) certificate de înregistrare la registrul comerțului (sau altă entitate similară, în funcție de jurisdicția în cauză);
- (c) actele constitutive; și
- (d) scrisoare de bonitate din partea unei banci (care să ateste faptul că entitatea în cauză își desfășoară tranzacțiile comerciale prin intermediul unei bănci

sau, dacă este o societate nou înființată, are un cont bancar deschis la aceasta).

documente care vor trebui prezentate pentru fiecare entitate prin intermediul căreia Investitorii exercită controlul indirect asupra Afiliatului în cauza pentru a arata îndeplinirea criteriilor prevăzute în definiția Afiliatilor.

Autoritatea Publică va comunica aprobarea sau refuzul său justificat (în cazul în care condițiile prevăzute de prezentul Contract pentru a avea calitatea de Afiliat nu sunt îndeplinite) în termen de 15 zile de la primirea solicitării Investitorului în cauză, însoțită de toate documentele menționate mai sus prin care se demonstrează existența valabilă a Afiliatului și deținerea controlului conform definiției Afiliatilor.

La cererea Autorității Publice, Investitorii se obligă să prezinte, în termen de cel mult 15 zile calendaristice de la o astfel de solicitare, structura acționarilor Afiliatilor din care să rezulte că Investitorii exercită controlul direct sau indirect asupra acestora.

4.4. Autoritatea Publică, prin Compania Națională de Investiții - CNI, va participa la capitalul social cu aport în natură constând în contravaloarea dreptului de exploatare asupra clădirilor existente pe o perioadă de 49 de ani începând cu data intrării în vigoare a Actului Adițional

4.5. Relațiile dintre asociați vor fi reglementate de Actul Constitutiv al Companiei de Proiect, așa cum este acesta urmează a fi modificat pentru a reflecta prevederile Contractului, în condițiile legii.

4.6. Autoritatea publică acceptă și garantează în mod irevocabil ca va numi un singur (1) membru din minimum 5 (cinci) membri ai consiliului de administrație. Hotărârile Adunării Generale a Asociaților Companiei de Proiect referitoare la majorarea sau reducerea capitalului social, dizolvarea sau lichidarea Companiei de Proiect vor fi adoptate cu votul unanim al tuturor asociaților, iar celelalte hotărâri ale Adunării Generale a Asociaților Companiei de Proiect vor fi adoptate cu majoritate absolută din părțile sociale ale Companiei de Proiect, indiferent de numărul de asociați, cu respectarea legislației în vigoare.

4.7. Transferul părților sociale. Posibilitatea Investitorului de a ieși din Contract

- (a) Fiecare Investitor sau Afiliatii acestuia vor avea dreptul de a cesiona, în tot sau în parte, terților (pentru claritate, Afiliatii unui Investitor nu sunt terți, această restricție nefiind aplicabilă Afiliatilor) părțile sociale deținute în cadrul Companiei de Proiect, direct sau indirect, sau părțile sociale deținute de către Investitori în Afiliatii lor care dețin direct sau indirect părți sociale la Compania de Proiect, cu consimțământul prealabil al Autorității Publice.
- (b) În cazul în care un Investitor/Afiliat al acestuia intenționează să ceseze părțile sociale pe care le deține în cadrul Companiei de Proiect și are nevoie de aprobarea Autorității Publice în conformitate cu paragraful anterior, Autoritatea Publică va acționa cu bună credință în vederea aprobării substituirii, cu condiția ca: (i) persoana sau persoanele care achiziționează părțile sociale respective („Entitatea Substituentă”) să își asume obligațiile Investitorului prevăzute în prezentul Contract și (ii) persoana respectivă să fie constituită în mod legal și valabil și să aibă capacitatea tehnică sau capacitatea de a mobiliza toate serviciile necesare pentru îndeplinirea

obligațiilor din acest Contract și posibilitatea de a asigura fonduri suficiente pentru a îndeplini și a-și asuma obligațiile contractuale pe care Investitorul în cauză mai trebuie să le îndeplinească de la acel moment conform prevederilor Contractului.

- (c) Documentația care demonstrează îndeplinirea condiției specificate mai sus la punctul (b)(ii) va consta din documente care să ateste identitatea Entității/lor Substituentă/e, (acte constitutive), documente care să evidențieze profilul societății arătând domeniile de activitate relevante, experiența relevantă sau capacitatea de a mobiliza toate serviciile necesare pentru îndeplinirea obligațiilor din acest Contract, rezultatele financiare (situațiile financiare), dovada existenței unor resurse financiare necesare pentru a asigura continuarea executării obligațiilor contractuale care au mai rămas de executat.
- (d) Răspunsul Autorității Publice privind aprobarea sau refuzul transferului va fi comunicat Investitorilor în termen de maximum 30 de zile calendaristice de la data depunerii către Autoritatea Publică a notificării scrise a Investitorilor prin care se solicită aprobarea, însoțite de toate documentele relevante care justifică îndeplinirea condițiilor prevăzute la punctul (b)(ii) de mai sus.
- (e) În cazul în care Autoritatea Publică nu răspunde în termenul specificat mai sus de 30 de zile calendaristice, transferul va fi considerat acceptat de către Autoritatea Publică.
- (f) În cazul în care Autoritatea Publică nu acceptă Entitatea Substituentă propusă, Autoritatea Publică îi va notifica în scris pe Investitori, detaliind motivele pentru care refuză acordarea aprobării.
- (g) În cazul în care Autoritatea Publică consimte la transfer sau nu se primește nici un răspuns din partea acesteia în termenul specificat mai sus, transferul părților sociale va avea drept efect participarea Entității/Entităților Substituent/e la prezentul Contract, având toate drepturile și obligațiile prevăzute în acesta.
- (h) În cazul în care, în conformitate cu prevederile de mai sus, un Investitor transfera direct sau indirect toate părțile sociale deținute în cadrul Companiei de Proiect, începând de la data transferului părților sociale, acel Investitor este eliberat în mod automat de toate obligațiile și răspunderile contractuale către orice Parte, cu excepția răspunderilor care decurg din sau în legătură cu obligațiile contractuale sau îndeplinirea acestora de către Investitor înainte de data transferului părților sociale.
- (i) La solicitarea oricăreia dintre Părți, Autoritatea Publică, Investitorii și Entitatea Substituentă (atat în cazul prevăzut la punctul (g) cât și la punctul (h) de mai sus) vor încheia toate documentele necesare pentru a reflecta prevederile mai sus menționate în 45 de zile de la data depunerii la Autoritatea Publică a notificării scrise a Investitorului prin care se solicită consimțământul.

ARTICOLUL 5: Conditii precedente/data preinceperii constructiei si intrarea in vigoare

5.1. Conditile intrarii in vigoare; data inceperii constructiei

5.1.1. „Prevederile Actului Adițional vor produce efecte de la momentul intrării în vigoare a actului normativ prin care se aprobă actul adițional și semnarea acestuia de către părți.”

5.1.2. Lucrările de demolare la care se face referire în punctul 8 al Anexei 2 - Etapele Proiectului Dâmbovița, precum și lucrările de construcție pentru fiecare Componentă a Proiectului vor începe, în conformitate cu Etapele Proiectului Dâmbovița cu condiția îndeplinirii următoarelor condiții:

- (i) acordarea dreptului de administrare asupra Amplasamentului Suplimentar Companiei de Proiect prin Hotărâre a Guvernului în conformitate cu art. 12 alin. (3) din Ordonanța Guvernului nr. 16/2002, pentru a permite construirea Clădirii Autorității Publice;
- (ii) Înscrierea în cartea funciară în numele Companiei de Proiect și în alte registre relevante a Drepturilor asupra Terenului, a Drepturilor asupra Amplasamentului Inițial și a Drepturilor asupra Amplasamentului Suplimentar, în măsura în care aceste drepturi sau părți ale acestora sunt susceptibile de a fi înscrise în cartea funciară;

Compania de Proiect va face toate demersurile necesare în vederea realizării înscrierilor menționate mai sus, iar Autoritatea Publică va sprijini potrivit competențelor sale și obligațiilor din prezentul Contract Compania de Proiect în vederea realizării acestor înscrieri.
- (iii) Predarea Amplasamentului Suplimentar pentru a da posibilitatea Companiei de Proiect să construiască Clădirea Autorității Publice;
- (iv) Semnarea protocolului de predare-primire a dreptului de administrare asupra Amplasamentului Suplimentar.
- (v) Documentația de urbanism reprezentată de PUZ/PUD aferentă Centrul Dâmbovița – Planul General transmisă autorității publice competente a fost avizată și aprobată;
- (vi) Compania de Proiect obține toate aprobările inițiale cerute prin lege pentru Componenta corespunzătoare a Proiectului, conform reglementărilor aplicabile în vigoare, inclusiv, dar fără limitare la, autorizații, permise, aprobări, precontracte etc. (inclusiv modificările corespunzătoare ale documentației de urbanism) necesare pentru dezvoltarea Centrului Dâmbovița;
- (vii) Eliberarea autorizațiilor de construire pentru Componenta corespunzătoare a Proiectului.

5.1.3. Autoritatea Publică și Investitorii renunță irevocabil la toate pretențiile de orice natură care au legătură cu Contractul, Investitorii sau Compania de Proiect, care se bazează pe o cauză anterioară prezentului Act Adițional.

5.1.4. Părțile recunosc că următoarele operațiuni trebuie îndeplinite în vederea implementării Proiectului Dâmbovița:

- (i) realizarea modificărilor necesare în structura capitalului social al Companiei de Proiect sau cu privire la asociații Companiei de Proiect astfel încât să reflecte participarea Noilor Investitori la Compania de Proiect, inclusiv, dar fără a se limita la (i) adoptarea hotărârii asociațiilor prin care se aprobă transferul părților sociale ale Companiei de Proiect către Noii Investitori sau Afiliații acestora; (ii) revocarea și/sau desemnarea noilor membri ai Consiliului de Administrație; (iii) îndeplinirea formalităților de înregistrare în legătură cu aspectele menționate anterior;
- (ii) modificarea Actului Constitutiv al Companiei de Proiect pentru a reflecta prevederile Contractului și îndeplinirea formalităților la Registrul Comerțului, precum și publicarea în Monitorul Oficial;
- (iii) modificarea capitalului social al Companiei de Proiect după cum urmează: capitalul social al Companiei de Proiect va fi suma de 20.666.660 USD, suma de 9.196.661 USD urmând a fi subscrisă în numerar de către Noii Investitori (sau Afiliații acestora), Investitorii urmând să dețină împreună 85% din părțile sociale ale Companiei de Proiect, iar suma de 2.169.999 USD urmând a fi subscrisă ca aport în natură de către CNI prin contribuirea la capitalul social al Companiei de Proiect a dreptului de exploatare asupra Clădirii Existente pe întreaga Durată a Contractului, aceasta urmând să dețină 15% din părțile sociale ale Companiei de Proiect; plata capitalului social subscris și îndeplinirea formalităților de înregistrare la Registrul Comerțului a acelor hotărâri pentru care sunt prevăzute condiții de publicitate, astfel încât să se respecte întocmai prevederile cuprinse în Contract;
- (iv) Aprobarea de către organele de conducere sau statutare corespunzătoare ale Companiei de Proiect a finanțării necesare implementării Proiectului Dâmbovița și a garanțiilor aferente;
- (v) Transmiterea notificării prevăzute de lege către autoritățile de reglementare a raporturilor concurențiale din România în legătură cu participarea Noilor Investitori în cadrul Companiei de Proiect și obținerea tuturor aprobărilor din partea Consiliului Concurenței, în măsura în care acestea sunt necesare.

și orice întârziere și/sau refuz din partea CNI la adoptarea hotărârilor organelor de conducere sau statutare ale Companiei de Proiect sau contestarea hotărârilor organelor de conducere ale Companiei de Proiect și care au condus la împiedicarea sau întârzierea realizării acestor operațiuni vor prelungi în mod corespunzător termenele pentru implementarea Proiectului Dâmbovița, cu condiția ca hotărârile organelor de conducere

sau statutare să fi respectat întocmai dispozițiile legale precum și prevederile Contractului.

ARTICOLUL 6: Dobandirea amplasamentului si utilizarea sa

6.1. Obținerea drepturilor de administrare a amplasamentului atribuit

Autoritatea publica va asigura transmiterea Companiei de Proiect a drepturilor de administrare a amplasamentului atribuit, in conditiile legii. Autoritatea publica va permite Companiei de Proiect accesul la amplasament din momentul semnarii prezentului contract.

6.2. Alte drepturi imobiliare

Autoritatea publica va sprijini Investitorii sa obtina acordarea catre Compania de Proiect a drepturilor Companiei de Proiect pentru Proiectul Dambovita (de exemplu, drepturile temporare si permanente de a instala utilitati, accesul la materiale de constructie si dreptul de a le extrage etc.).

6.3. Obligatii in sarcina Autoritatii publice si a Companiei de Proiect

a) Autoritatea publica va sprijini racordarea la retelele tehnico-edilitare, respectiv accesul la drumurile catre amplasament, precum si alte asemenea lucrari care sunt necesare pentru realizarea si finalizarea Proiectului.

b) Autoritatea publica are obligatia:

(i) sa ia masuri ca toate utilitatile existente pentru Proiect sa fie puse la dispozitia Companiei de Proiect la un tarif echitabil si in conditii care sa nu fie mai putin favorabile Companiei de Proiect decat conditiile de care beneficiaza clientii comerciali pentru utilitati asemanatoare;

(ii) sa sprijine conectarea la utilitati pentru Compania de Proiect;

(iii) sa faca toate eforturile rezonabile pentru a ajuta Compania de Proiect sa faciliteze reamplasarea sau adaptarea utilitatilor.

c) In conformitate cu lit. a) si b), Compania de Proiect are obligatia:

(i) sa obtina pe propria cheltuiala racordarea la toate utilitatile de care are nevoie pentru indeplinirea obligatiilor care ii revin in baza prezentului contract;

(ii) sa plateasca toate utilitatile care au legatura cu Proiectul;

(iii) sa reamplaseze sau sa adapteze utilitatile pe propria cheltuiala, dupa cum o impune Proiectul.

ARTICOLUL 7: Continutul constructiei Centrului Dambovita

7.1 Compania de Proiect va reabilita și va construi Amplasamentul Inițial și Amplasamentul Suplimentar în conformitate cu Centrul Dâmbovița – Planul General, ce reprezintă Anexa 1 la Contract, și în conformitate cu celelalte prevederi ale prezentului Contract.

7.2 Compania de Proiect poate modifica planurile și poate efectua orice modificare la interiorul clădirilor, inclusiv demolarea structurii interioare a Clădirii Existente, cu excepția fațadei acesteia, în condițiile referitoare la modificarea planurilor prevăzute la articolul 8.4.

7.3 Conform Contractului, Compania de Proiect va construi Clădirea Autorității Publice ca parte a Proiectului Dâmbovița, pe Amplasamentul Suplimentar conform prezentului Contract și specificațiilor Centrul Dâmbovița – Planul General în termen de cel mult 24 de luni de la data începerii construcției, astfel cum acest termen poate fi prelungit potrivit prezentului Contract. Autoritatea Publică va transfera către Compania de Proiect Drepturile referitoare la Amplasamentul Suplimentar. Clădirea Autorității Publice va avea drept destinație spații/birouri administrative pentru autoritățile publice, proprietarul fiind Statul român – prin Autoritatea Publică sau altă entitate desemnată în acest scop sau un succesor al Autorității Publice.

Părțile convin că respectivul cost pentru construcția Clădirii Autorității Publice reprezintă un cost al Proiectului Dâmbovița asumat de Compania de Proiect, cu precizarea că acest cost este acceptat de către Investitori și Compania de Proiect ca un cost pentru dezvoltarea Proiectului Dâmbovița Center care urmează a fi recuperat din veniturile care urmează a fi generate de Proiectul Dâmbovița pe Durata Contractului.

Pentru dezvoltarea coerentă a Proiectului Dâmbovița, lucrările de construcție pentru Clădirea Autorității Publice vor începe numai simultan cu lucrările de construcție pentru celelalte părți ale Componentei A (și nu înainte), după obținerea tuturor autorizațiilor și aprobărilor necesare pentru Componenta A. În cazul în care autorizația de construire sau alte aprobări necesare pentru Clădirea Autorității Publice nu au fost obținute până la data respectivă și toate celelalte autorizații și aprobări pentru Componenta A au fost obținute, Compania de Proiect poate începe lucrările de construcții pentru celelalte părți ale Componentei A. Compania de Proiect va fi obligată să înceapă lucrările de construcție pentru Clădirea Autorității Publice după obținerea autorizației de construire pentru aceasta în conformitate cu programul specificat în Etapele Proiectului Dâmbovița (Anexa 2) care va fi aplicat în consecință”.

ARTICOLUL 8: Proiectare

8. Etapele procesului de proiectare, modificare a cerințelor de urbanism și procesul de construcție

8.1. Cerințe de proiectare

Compania de Proiect va întocmi planurile pentru Proiectul Dâmbovița în conformitate cu Centrul Dâmbovița – Planul General, în vederea dezvoltării unei funcții urbane complexe, prestigioase, în conformitate cu etapele proiectului convenite pentru dezvoltarea Proiectului Dâmbovița.

8.2. Pregătirea și prezentarea documentației de urbanism

a) Modificarea regulamentelor de urbanism

Compania de Proiect va pregăti și va depune pentru aprobare (inclusiv pentru obținerea avizelor și/sau acordurilor corespunzătoare) documentația de urbanism (PUZ sau PUD, după caz) necesară pentru asigurarea dezvoltării Proiectului Dâmbovița în conformitate cu Centrul Dâmbovița – Planul General, cu Etapele Proiectului Dâmbovița și cu prevederile legale.

În cazul în care orice amendamente și/sau restricții impuse de către autoritățile locale competente cu privire la documentația de urbanism propusă sau documentația de urbanism propusă nu este aprobată, deși aceasta respectă întocmai reglementările legale aplicabile:

- (i) Modificările relevante vor fi incluse în Centrul Dâmbovița – Planul General iar Părțile convin că acesta va fi modificat în consecință; sau
- (ii) Executarea de către Investitori a obligațiilor legate de continuarea lucrărilor de construcție, a căror implementare depinde de soluțiile permise prin documentația de urbanism, va fi suspendată până când documentația de urbanism propusă va fi aprobată de către autoritatea competentă.

b) Termene

Compania de Proiect va pregăti întreaga documentație de urbanism necesară în conformitate cu Etapele Proiectului.

8.3. Pregătirea și depunerea proiectelor și specificațiilor tehnice pentru Proiect

(a) Întocmirea Documentației Tehnice

Compania de Proiect va întocmi și pune la dispoziția Autorității Publice în vederea analizei și aprobării:

- (i) Proiectul Tehnic;
- (ii) Specificațiile Tehnice
- (iii) Fundamentarea financiară pentru Clădirea Existenta, Clădirile Viitoare și Clădirea Autorității Publice

(„Documentația Tehnică”)

În conformitate cu (i) standardele aplicabile pentru întocmirea documentelor corespunzătoare și (ii) Centrul Dâmbovița – Planul General (cu variantele care pot apărea în procesul de obținere a reglementărilor de urbanism corespunzătoare, inclusiv modificările impuse de acestea).

Documentația Tehnică pentru Centrul Dâmbovița va fi întocmită pe baza expertizei comerciale și tehnice a Companiei de Proiect, cu mențiunea că numai în cazul Clădirii Autorității Publice, Documentația Tehnică va include sugestiile Autorității Publice, respectiv, sugestiile organismelor competente referitoare la organizarea spațiilor de birouri în vederea utilizării Clădirii Autorității Publice. Autoritatea Publică va furniza

sugestiile în termen de 14 zile de la data la care a fost prezentată pentru revizuire prima Documentație Tehnică pentru Clădirea Autorității Publice.

Pentru evitarea neînțelegerilor, Părțile convin că orice element al Documentației Tehnice poate conține soluții alternative și/sau flexibile a căror implementare finală (respectiv selectarea unei soluții în locul alteia prezentate în cadrul Documentației Tehnice) este decisă și aleasă de Investitori și/sau de Compania de Proiect, cu excepția Clădirii Autorității Publice, când implementarea soluțiilor tehnice alternative presupune acordul din partea Autorității Publice.

(b) Aprobarea Documentației Tehnice

Autoritatea Publică va analiza în cel mai scurt timp/prompt Documentația Tehnică trimisă din perspectiva respectării prevederilor din Centrul Dâmbovița – Planul General (cu modificările care pot apărea în procesul de modificare a indicatorilor de urbanism relevanți) și cerințelor tehnice de construcție. Autoritatea Publică poate solicita clarificări sau poate trimite notificări referitoare la lipsa de conformitate cu standardele specificate și/sau prevederile legale, cu condiția ca aceste solicitări de clarificări/notificări:

- (i) Să fie făcute în scris și, în cazul unei notificări privind lipsa de conformitate, să fie prezentate pe larg cauzele lipsei de conformitate precum și sugestiile Autorității Publice pentru ca elementul respectiv să devină conform;
- (ii) Să cuprindă oricare și toate aspectele neclare/neconforme care sunt prezente în cadrul Documentației Tehnice transmise spre revizuire;
- (iii) Să țină cont de explicațiile și/sau comentariile și motivele prezentate de Investitori și/sau Compania de Proiect pe parcursul pregătirii Documentației Tehnice; și
- (iv) Să fie trimise în maximum 20 de zile calendaristice de la primirea Documentației Tehnice.

În cazul în care o notificare privind clarificările și/sau lipsa de conformitate nu este transmisă Companiei de Proiect în termenul de mai sus, Documentația Tehnică este considerată din toate punctele de vedere aprobată de către Autoritatea Publică.

În cazul în care Compania de Proiect a primit o notificare din partea Autorității de Proiect în conformitate cu punctele (i) – (iv) de mai sus:

- (i) Va furniza clarificarea corespunzătoare (sau va reformula clarificările deja furnizate);
- (ii) Va modifica elementul corespunzător al Documentației Tehnice (sau își va reformula punctul de vedere cu privire la conformitatea elementului respectiv din Documentația Tehnică, prezentând argumente Autorității Publice) și îl va furniza Autorității Publice.

cu mențiunea că respectivele clarificări și/sau modificări vor fi realizate pe cheltuiala Companiei de Proiect.

(c) Termene

Compania de Proiect va pregăti întreaga Documentație Tehnică în conformitate cu Etapele Proiectului Dâmbovița.

8.4. Dreptul Companiei de Proiect de a modifica Documentația Tehnică

Compania de Proiect va avea dreptul să modifice Documentația Tehnică aprobată fie înainte de începerea construcției, fie, dacă este cazul, pe parcurs, pe baza expertizei sale comerciale și/sau funcționale, cu condiția ca modificările Documentației Tehnice referitoare la structura sau fațada clădirilor să fie trimise spre aprobare Autorității Publice cu cel puțin 15 zile calendaristice înainte de implementarea modificării respective.

În cazul în care Autoritatea Publică nu se opune modificării structurii sau fațadei în termen de 15 zile calendaristice de la primirea propunerii, modificarea va fi considerată aprobată din toate punctele de vedere.

8.5. Responsabilitatea Companiei de Proiect

Investitorii și Autoritatea Publică convin și consimt că executarea Proiectului Dâmbovița (incluzând fezabilitatea tehnică, capacitatea operațională și siguranța în exploatare) este încredințată Companiei de Proiect.

ARTICOLUL 9: Lucrari de constructie

9.1 Responsabilitatea pentru construcție

Compania de Proiect va efectua toate lucrările de construcție a Centrului Dâmbovița asumându-și cheltuielile și riscurile. Aceste lucrări vor fi efectuate conform Centrul Dâmbovița – Planul General și Etapele Proiectului Dâmbovița.

9.2 Începerea lucrărilor de construcție

Compania de Proiect va începe lucrările de construcție pentru Componenta A a Proiectului Dâmbovița, cu respectarea condițiilor prezentate în art. 5.1., în conformitate cu Etapele Proiectului Dâmbovița.

Cu toate acestea, Compania de Proiect va începe lucrările legate de dezvoltarea Centrului Dâmbovița conform următorului program general:

- (a) Pregătirea și depunerea spre aprobare (în vederea emiterii autorizației relevante) a documentației necesare pentru realizarea lucrărilor de organizare a șantierului – în termen de 21 de zile calendaristice de la intrarea în vigoare a actului normativ pentru aprobarea Actului Adițional, lucrări care vor fi începute în termen de 5 zile calendaristice de la data la care este obținută o autorizație de organizare de șantier valabilă;
- (b) Pregătirea și depunerea spre aprobare (în vederea emiterii autorizației relevante) a documentației pentru lucrările de demolare exterioare – în termen de 60 de zile calendaristice de la intrarea în vigoare a actului normativ pentru aprobarea Actului Adițional, lucrări care vor fi începute în termen de 14 zile calendaristice de la data la care este obținută o autorizație de desființare valabilă;

(c) Pregătirea și depunerea spre aprobare (în vederea emiterii autorizației relevante) pentru demolarea structurii interioare – în termen de 90 de zile calendaristice de la intrarea în vigoare a actului normativ pentru aprobarea Actului Adițional, lucrări care vor fi începute în termene de 14 zile calendaristice de la data la care este obținută o autorizație de desființare valabilă;

(d) Pregătirea și depunerea spre aprobare (în vederea emiterii autorizației relevante) a documentației aferente lucrărilor de construcție legate de excavare, realizarea pereților de consolidare a subsolului și lucrările de fundație – în termen de 180 de zile calendaristice de la intrarea în vigoare a actului normativ pentru aprobarea Actului Adițional, lucrări care vor fi începute în termen de 30 zile calendaristice de la data la care este obținută o autorizație de construire valabilă.

Pentru clarificare în legătură cu interpretarea acestor obligații:

(a) Operațiunile și termenele marcate cu „0” în Anexa privind Etapele Proiectului Dâmbovița vor fi calculate începând cu data la care Actul Adițional intră în vigoare. Partile convin ca în cazul nepredării amplasamentului la care se face referire la art. 5.1.2 (iii) sau neaprobării PUZ/PUD, Partile vor conveni cu buna-credință pașii ce trebuie întreprinși în continuare.

(b) Operațiunile și termenele care depind de obținerea de către Compania de Proiect a permiselor, autorizațiilor, aprobărilor (inclusiv, dar fără limitare la PUZ, PUD sau orice autorizație de demolare sau de construire, precum și aprobarea sau aprobarea implicită a Documentației Tehnice) vor fi calculate de la data obținerii autorizației corespunzătoare. Întârzierea în obținerea autorizațiilor corespunzătoare din cauze ce țin de autoritățile competente va prelungi toate termenele corespunzătoare specificate în prezenta, întârziere care nu se datorează culpei Companiei de Proiect sau Investitorilor, caz în care nu se vor datora penalități.

9.3 Programul de Construcție

(a) Etapele Proiectului Dâmbovița

Programul și planificarea construcției pentru Proiectul Dâmbovița, cuprinzând activitățile, ordinea și durata acestora, planificate pentru realizarea fiecărei Etape, sunt prezentate în Anexa 2 - Etapele Proiectului pentru Proiectul Dâmbovița.

(b) Modificări

Compania de Proiect poate în orice moment să propună Autorității Publice modificarea Etapelor Proiectului pentru aprobare, respectând graficele și condițiile temporale referitoare la modificările stipulate în articolul 8 din Contract.

9.4 Întârzieri anticipate ale construcției

Dacă în orice moment Compania de Proiect estimează în mod rezonabil că Lucrările de Construcție nu vor reuși să respecte oricare dintre Etapele Proiectului Dâmbovița la Data specificată pentru Etapa respectivă a Proiectului, Compania de Proiect va informa imediat Autoritatea Publică printr-o notificare scrisă, care să descrie următoarele aspecte suficient de detaliat:

- (i) Etapa Proiectului care nu a fost finalizată sau care se estimează să nu fie finalizată;
- (ii) Cauzele întârzierii sau întârzierii estimate;
- (iii) Întârzierea estimată (exprimată în zile) pentru finalizarea Etapei Proiectului și orice alt impact negativ asupra Lucrărilor de Construcție, care poate fi prevăzut în mod rezonabil.

9.5. Obligatii de raportare

- a) Pana la data finalizarii, Compania de Proiect va prezenta Autoritatii publice un raport trimestrial (la sfarsitul lunii care urmeaza dupa trimestrul respectiv) asupra evolutiei proiectarii si constructiei Proiectului Dambovita. Acest raport va descrie in amanunt lucrarile de constructie realizate sau in curs de realizare, comparativ cu calendarul Proiectului, si acele probleme pe care Autoritatea publica le poate cere in mod rezonabil.
- b) Imediat dupa data finalizarii, Compania de Proiect va furniza Autoritatii publice cartea tehnica a constructiei.

9.6. Calitatea lucrarilor de constructie; alte obligatii generale ale Companiei de Proiect

Compania de Proiect are urmatoarele obligatii:

- a) sa reabiliteze, sa construiasca si sa dezvolte Centrul Dambovita pe amplasament:
 - (i) in conformitate cu tema de proiectare si toate celelalte planse aplicabile, cu planurile tehnice revazute si aprobate si fata de care Autoritatea publica nu a avut obiectii si cu proiectul tehnic predat Autoritatii publice;
 - (ii) in conformitate cu practicile tehnice si de operare prudente, intr-un mod corespunzator si profesional, folosind materiale si echipamente de buna calitate si bine intretinute, in conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - (iii) intr-un cadru operational sigur, luand toate masurile necesare pentru a asigura un control corespunzator al poluarii si alte masuri de protectie a mediului in conformitate cu legile si reglementarile in vigoare;
 - (iv) intr-un mod care sa minimizeze intreruperile si alte inconveniente pentru public, rezidenti si activitatea de afaceri (in caz ca exista) din vecinatatea Centrului Dambovita;
- b) sa intocmeasca cartea tehnica a constructiei.

9.7. Principalele obligatii ale Autoritatii publice in timpul etapei de constructie

Autoritatea publica are urmatoarele obligatii:

- a) sa asiste Compania de Proiect in limitele competentelor sale in raporturile cu orice autoritate in legatura cu constructia Centrului Dambovita;
- b) sa sprijine obtinerea aprobarilor necesare in legatura cu constructia Centrului Dambovita, fara a prejudicia standardele stabilite in legatura cu raspunderile sale in art. 5.3;
- c) sa sprijine Compania de Proiect in obtinerea altor aprobari mentionate in prezentul contract;

d) sa asigure intregul sprijin necesar Companiei de Proiect pe perioada de constructie.

ARTICOLUL 10: Verificare, control si finalizare

10.1. Monitorizare si verificare

a) Autoritatea publica va fi indreptatita ca pe baza unei notificari rezonabile transmise Companiei de Proiect sa monitorizeze constructia Proiectului Dambovita si sa efectueze teste pentru a verifica calitatea realizarii constructiilor pe amplasament, in conformitate cu prevederile legale romane. Monitorizarea si verificarea vor fi intreprinse in asa fel incat sa minimizeze amestecul inevitabil in derularea constructiei.

b) Toate costurile unor astfel de monitorizari si verificari vor fi suportate de Autoritatea publica, in afara de cazul in care rezultatele oricaror verificari arata ca vreo lucrare, vreun material sau echipament nu este in conformitate cu contractul. Intr-un astfel de caz toate cheltuielile legate de verificarile respective vor fi de indata rambursate Autoritatii publice.

10.2. Inspecția după Finalizare

Finalizarea unui obiectiv, parte a unei Componente a Proiectului Dâmbovița, este considerata a fi realizata la momentul la care Compania de Proiect încheie procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor de construcție conform Hotărârii Guvernului nr. 273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora, cu modificările și completările ulterioare, sau orice alta reglementare aplicabila la acel moment cu privire la terminarea lucrărilor de construcție. Autoritatea Publică va organiza imediat ce este posibil și în orice moment în termenul de treizeci (30) de zile calendaristice după ce o Notificare de Finalizare este transmisă de către Compania de Proiect Autorității Publice, o inspecție a obiectivului/părții finalizate a Componentei corespunzătoare a Proiectului Dâmbovița pentru a confirma dacă Lucrările de Construcție pentru Componenta respectivă (sau parte a Componentei) au fost finalizate în mod substanțial în conformitate cu Documentația Tehnică, cu mențiunea că, în cazul în care Autoritatea Publică, din culpa sa, amână sau întârzie realizarea inspecției respective cu mai mult de 30 de zile de la data primirii Notificării de Finalizare, atestarea la care se face referire în art. 10.3 va fi considerat emis. O Notificare de Finalizare va fi transmisă după finalizarea Componentei respective sau a unui obiectiv/a unei părți a unei Componente a Proiectului. Părțile vor coopera pentru înscrierea în mod prompt în cartea funciară și în orice alte registre relevante a drepturilor Părților asupra fiecărui obiectiv finalizat.

10.3. Atestarea finalizarii

Daca controlul dupa finalizare mentionat in art. 10.2 a confirmat ca lucrarile de constructie pentru Proiectul Dambovita au fost substantial incheiate conform cerintelor, Autoritatea publica va elibera, in termen de 10 (zece) zile de la data controlului respectiv, o atestare in acest scop.

10.4. Receptiile pe etape de realizare si receptia finala

10.4.1. Recepția lucrărilor pentru Proiectul Dambovita se va face în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.

10.4.2. Compania de Proiect va avea dreptul să pună în funcțiune parțial Centrul Dambovita pe măsura finalizării fiecărei etape de construcție. Recepția fiecărei asemenea finalizări parțiale se va face în conformitate cu art. 10.4.1.

ARTICOLUL 11: Întârzieri în construcție și prelungirea duratei

11.1. Prolungirea termenului

Compania de Proiect va avea dreptul la o prelungire a termenelor de îndeplinire a obligațiilor fixate ca urmare a unei întârzieri cauzate de unul dintre următoarele evenimente, care va fi notificat Autorității Publice:

- (i) O încălcare a Contractului de către Autoritatea Publică care a dus la o astfel de întârziere (inclusiv exercitarea abuzivă a drepturilor sale asumate în baza prezentului Contract sau amânarea nerezonabilă a aprobărilor sau avizelor necesare); sau
- (ii) o modificare a Documentației Tehnice făcute ca urmare a unei sugestii corespunzătoare a Autorității Publice și care este de așa natură încât va conduce la prelungirea termenelor de pregătire a PUZ/PUD relevante (în cazul în care modificările solicitate de Autoritatea Publică vor influența procedurile de pregătire a PUZ/PUD) sau în cazul în care PUZ/PUD aprobat impune modificări ale Documentației Tehnice; sau
- (iii) o Modificare a Legilor, așa cum e definită în art. 1.1, care afectează executarea la timp și în mod corespunzător a obligațiilor din prezentul Contract; sau
- (iv) Orice întârziere și/sau refuz al unei autorități publice competente în emiterea unei aprobări, aviz sau permis necesar pentru implementarea legală a Lucrărilor de Construcție sau care are legătură cu Compania de Proiect, cu condiția ca documentația depusă pentru obținerea acelei aprobări, aviz sau permis să fi respectat întocmai toate dispozițiile legale aplicabile la data întocmirii acestei documentații;

și

pentru evitarea oricărei neclarități (și indiferent de estimarea de bună credință că procedurile de modificare a regulamentelor de urbanism se vor încadra în orarul prezentat în Etapele Proiectului Dambovita), Investitorii și/sau Compania de Proiect nu vor fi răspunzători pentru întârzierea începerii construcției și a finalizării Proiectului Dâmbovița dacă întârzierea respectivă este cauzată de întârzierea autorității competente în aprobarea

documentației de urbanism necesare (inclusiv emiterea avizelor corespunzătoare pentru aprobare), cu condiția ca această documentație să fi respectat întocmai toate dispozițiile legale aplicabile la data întocmirii acestei documentații;

- (v) Orice întârziere și/sau refuz din partea CNI la adoptarea hotararilor organelor de conducere sau statutare ale Companiei de Proiect sau contestarea hotararilor organelor de conducere sau statutare ale Companiei de Proiect și care au condus la împiedicarea sau întârzierea începerii, continuării sau finalizării lucrărilor, cu condiția ca hotararile organelor de conducere sau statutare să fi respectat întocmai dispozițiile legale precum și prevederile Contractului;
- (vi) Acțiuni în justiție formulate de orice terț în legătură cu Amplasamentul Inițial sau Amplasamentul Suplimentar care conform dispozițiilor legale pot conduce la împiedicarea sau suspendarea lucrărilor de construcție, precum și orice acțiuni în justiție în legătură cu Contractul, cu mențiunea ca Partile convin ca de buna credință să analizeze aceste acțiuni și în funcție de consecințele acestor acțiuni asupra realizării Proiectului, să decidă de comun acord asupra suspendării sau continuării lucrărilor de construcție în măsura în care continuarea este posibilă; sau
- (vii) Identificarea oricărui impediment în legătură cu Amplasamentul Inițial sau Amplasamentul Suplimentar, spre exemplu rețele tehnice sau alte rețele de utilități și facilități, identificarea descoperirilor arheologice și/sau a problemelor de mediu legate de Amplasamentul Inițial sau Amplasamentul Suplimentar, precum și orice impediment în obținerea accesului la utilități în parametri necesari pentru dezvoltarea și operarea a Centrului Dâmbovița, care au determinat împiedicarea sau suspendarea lucrărilor de construcție;
- (viii) Apariția unui eveniment de Forță Majoră;
- (ix) Orice alte evenimente care nu se datorează Investitorilor sau Companiei de Proiect și nu au fost determinate în nici un fel de culpa Investitorilor sau a Companiei de Proiect.

Prelungirea datei de îndeplinire a obligațiilor fixate se va stabili de către Părți de comun acord..

11.2. Stabilirea cererilor de prelungire a duratei

a) În termen de 15 zile de la primirea notificării Companiei de Proiect conform art. 11.1, Partile se vor întâlni pentru a stabili prelungirea duratei care să fie justificată având în vedere împrejurările respective.

b) Stabilind prelungirea conform lit. a), Autoritatea publică va acționa în mod corect și rezonabil. Decizia să va fi deschisă pentru control și rezolvare a disputelor în conformitate cu prevederile art. 25.

ARTICOLUL 12: Functionarea si intretinerea Centrului Dambovita

12.1. Obligatiile Companiei de Proiect

Incepand de la data finalizarii si pana la sfarsitul perioadei contractului, Compania de Proiect va asigura operarea si intretinerea Centrului Dambovita reabilitat, in conformitate cu conditiile generale de constructie si cu toate legile si reglementarile in vigoare.

12.2. Raportare

Compania de Proiect va adresa anual informari cu privire la functionarea pe care o asigura in legatura cu Centrul Dambovita reabilitat.

12.3. Siguranta si cazuri de urgenta

Compania de Proiect va lua toate masurile necesare pentru siguranta si securitatea Centrului Dambovita.

12.4. Inchiderea Centrului Dambovita

Fara a aduce prejudiciu celorlalte drepturi si obligatii care ii revin in cadrul acestui contract, Compania de Proiect va fi indreptatita sa inchida partial sau in intregime Centrul Dambovita, din motive de siguranta, prevazute sau urgente, intretinere si curatenie.

ARTICOLUL 13: Contabilitatea Companiei de Proiect

13.1. O societate importanta de audit multinationala va fi angajata anual de catre Compania de Proiect.

13.2. Standardele Internationale de Contabilitate vor fi aplicabile in ceea ce priveste tinerea contabilitatii Companiei de Proiect si procedura de auditare.

13.3. Distribuirea profitului se va face pe baza declaratiilor financiare anuale auditate de catre o societate importanta de audit multinationala, conform Standardelor Internationale de Contabilitate.

ARTICOLUL 14: Management financiar; declaratii financiare si raportari

14.1. Obligatiile Companiei de Proiect

Compania de Proiect trebuie sa obtina toate fondurile necesare pentru proiectarea, construirea, operarea si intretinerea Centrului Dambovita in conformitate cu prezentul contract.

14.2. Declaratii financiare

14.2.1. Compania de Proiect isi asuma întreaga responsabilitate, pe toata durata contractului, cu privire la indeplinirea in totalitate a clauzelor contractului privind conditiile de operare tehnico-economice.

14.2.2. Compania de Proiect va da explicatii cu privire la activitatile sale, pregatind declaratii financiare, auditari si orice alte informari anuale in legatura cu situatia financiara a companiei si inaintandu-le Autoritatii publice.

ARTICOLUL 15: Asigurari

Compania de Proiect, pe cheltuiala sa, va încheia și va menține în vigoare polițele de asigurare necesare în legătură cu construirea, operarea, întreținerea, menținerea și administrarea Centrului Dâmbovița pe Durata Contractului. Polițele de asigurare:

(a) pentru întreaga perioadă a acestui Contract vor desemna Compania de Proiect ca prim beneficiar al polițelor;

în scop de clarificare, după expirarea acestui Contract, politele de asigurare vor desemna Autoritatea Publică ca prim beneficiar al polițelor; și

(b) vor putea fi cesionate, cu titlu de garanție, în totalitate către orice instituție financiară care finanțează Proiectul Dâmbovița.

ARTICOLUL 16: Obligatii generale legate de Autoritatea publica

16.1. Conformitatea cu legea

Autoritatea publica se va conforma tuturor legilor si reglementarilor relevante in legatura cu indeplinirea obligatiilor care ii revin in baza prezentului contract.

16.2. Acordarea de aprobari si asistenta in legatura cu aprobarile

Facand toate eforturile rezonabile si conformandu-se legilor si reglementarilor relevante, Autoritatea publica:

a) va acorda Companiei de Proiect, potrivit competențelor jurisdicției sale, aprobările necesare pentru construcția, operarea, întreținerea și administrarea Centrului Dâmbovița;

b) va ajuta Compania de Proiect sa coordoneze procesul de aprobare în vederea obtinerii oricaror alte aprobari pe care compania trebuie sa le obtina in baza prezentului contract.

16.3. Neamestec

a) Cu excepția cazurilor prevăzute în prezentul Contract sau în legislația în vigoare, Autoritatea Publică nu va interveni în construcția, operarea, întreținerea și administrarea Proiectului Dâmbovița

b) Daca Compania de Proiect o cere, Autoritatea publica va face toate eforturile rezonabile pentru a minimiza orice amestec al unor terte parti in Proiect, inclusiv amestecul altor autoritati pe perioada contractului.

16.4. Facilități

La cererea Investitorilor, Autoritatea Publică, în limitele competenței sale, cu respectarea prevederilor legale din domeniul ajutorului de stat, va depune diligențe astfel încât Compania de Proiect să obțină și să beneficieze de toate facilitățile permise de legislația în vigoare în legătură cu Proiectul.

ARTICOLUL 17: Obligatii generale legate de Compania de Proiect

17.1. Conformitatea cu legislatia si reglementarile

Compania de Proiect se va conforma tuturor legilor si reglementarilor relevante in legatura cu indeplinirea obligatiilor care ii revin in baza prezentului contract.

17.2. Constructia, operarea si intretinerea Centrului Dambovita

Compania de Proiect va pune in aplicare Proiectul pe propria cheltuiala si pe propriul risc, in conformitate cu prevederile prezentului contract. Compania va investi, va dezvolta, va proiecta, va finanta, va construi, va incheia, va verifica, va opera, va administra si va intretine Centrul Dambovita pe perioada contractului, in conformitate cu prezentul contract.

17.3. Norme de sanatate si siguranta

Compania de Proiect trebuie sa respecte normele si practicile de sanatate si siguranta relevante cerute de legislatie si reglementari si care sunt aplicabile Proiectului Dambovita. Compania va respecta toate normele de sanatate si siguranta din cadrul Sistemului de asigurare a calitatii si din prezentul contract.

17.4. Protectia mediului inconjurator

Compania de Proiect va proteja amplasamentul (inclusiv solul, pamantul, apele de suprafata si aerul), precum si mediul inconjurator de contaminarea mediului in cursul constructiei, operarii si intretinerii Centrului Dambovita, pe toata perioada contractului, si va indeplini alte norme de mediu stabilite de legislatie si reglementari.

17.5. Aprobări

In conformitate cu cele prevazute astfel in mod expres in prezentul contract, Compania de Proiect va obtine si va pastra toate aprobarile necesare in legatura cu ea insasi si cu Proiectul, pe propria cheltuiala.

17.6. Protectia obiectelor arheologice, geologice si istorice

Compania de Proiect va lua masuri pentru a proteja obiectele arheologice, geologice si istorice pe care le poate descoperi pe parcursul constructiei, operarii si intretinerii Centrului Dambovita.

17.7. Raspunderea Companiei de Proiect pentru contractanti

Compania de Proiect va fi raspunzatoare de actiunile si omisiunile contractantilor si angajatilor lor, ca si cum acele actiuni si omisiuni ar fi actiunile si omisiunile Companiei de Proiect si ale angajatilor sai.

17.8 Construire și returnarea/transferul Clădirii Autorității Publice

Compania de Proiect va construi Clădirea Autorității Publice pe Amplasamentul Suplimentar și va transfera Clădirea Autorității Publice și Amplasamentul Suplimentar Autorității Publice în termen de 10 zile de la finalizarea lucrărilor de construcție, respectând Etapele Proiectului Dâmbovița. Nepredarea la termen a Clădirii Autorității Publice din culpa Companiei de Proiect va genera obligația de plată a penalităților în conformitate cu prevederile pct. 20 din Anexa nr. 2 la prezentul Contract. În situații justificate, Părțile pot conveni prelungirea termenului respectiv cu 6 luni, situație în care penalizările vor fi aplicate numai după expirarea termenului de 6 luni.

ARTICOLUL 8: Obligatii si drepturi comune ale Autoritatii publice si ale Companiei de Proiect

18.1. Dreptul la informatii

Autoritatea publica recunoaste ca informatiile ce ii sunt furnizate de catre Compania de Proiect reprezinta proprietatea Companiei de Proiect.

18.2. Confidentialitate

- a) Autoritatea publica si Compania de Proiect vor pastra confidentialitatea asupra tuturor informatiilor si documentelor referitoare la Proiect.
- b) Autoritatea publica si Compania de Proiect pot dezvalui informatii sau documente referitoare la Proiect daca si in masura in care:
 - (i) cealalta parte consimte la aceasta dezvaluire;
 - (ii) dezvaluirea este impusa de legi si reglementari sau de regulile unei burse importante;
 - (iii) dezvaluirea este necesara in mod rezonabil pentru a permite unei parti sa isi indeplineasca obligatiile care ii revin in baza prezentului contract.

18.3. Obligatia de a colabora

Partile vor colabora in legatura cu Proiectul.

ARTICOLUL 19: Forta majora

19.1. Orice obligatie a unei parti (in afara de obligatia de plata) va fi temporar suspendata pe perioada in care o astfel de parte este in incapacitate de a-si indeplini o astfel de

obligatie ca urmare a unui caz de forta majora, dar numai in limitele acestei incapacitati de a o indeplini.

În cazul în care intervine un eveniment de Forță Majoră, Partea care consideră necesară suspendarea executării obligațiilor afectate de evenimentul de Forță Majoră va notifica cealaltă parte în termen de zece (10) zile de la producerea evenimentului, prezentând documentele care dovedesc Forța Majoră și furnizând detalii suficiente în notificarea sa cu privire la natura și efectele posibile ale evenimentului de Forță Majoră. Notificarea respectivă va include de asemenea și perioada estimată de suspendare și natura suspendării executării obligațiilor în urma producerii evenimentului și efectele acestuia asupra Proiectului Dâmbovița.

19.2. În sensul prezentului contract, termenul forta majora inseamna un eveniment imprevizibil si insurmontabil, în afara controlului partii implicate si care genereaza imposibilitatea temporara sau definitiva de executare partiala ori totala a obligatiilor si care constituie sau este de natura unui sau mai multora dintre evenimentele care urmeaza:

a) catastrofe naturale, incendii, inundatii, eruptii vulcanice, dereglari atmosferice, explozii, fulgere, fenomene meteorologice sezoniere mai grave decat cele normale, taifun, penurie de apa, seceta, tornade, cutremure, alunecari de teren, eroziunea solului sau prabusirea terenului, spalarea solului de ploile torentiale, epidemii, contaminare, inclusiv chimică și embargou; sau

b) razboi, razboi civil, blocade, insurectii, sabotaj, acte de terorism, tulburari civile, stare de necesitate, stare de urgenta.

19.3 Partile vor depune toată diligența ca să asigure executarea în parametri normali a prezentului Contract și în cazul evenimentelor de Forță Majoră și în acest sens:

- a) Înainte de revenirea la normal a situației, obligațiile Părților vor fi executate în măsură maxim posibilă;
- b) Dacă evenimentul de Forță Majoră subzistă mai mult de 6 luni, Părțile vor începe negocieri de bună-credință pentru a modifica prezentul Contract astfel încât Forța Majoră să afecteze cât mai puțin posibil efectele juridice și economice inițial preconizate în legătură cu prezentul Contract sau să decidă încetarea acestui Contract și efectele implicate; și
- c) Părțile vor reveni la normala executare a obligațiilor care decurg din prezentul Contract (astfel modificat în caz de Forță Majoră) după încetarea unui eveniment de Forță Majoră

ARTICOLUL 20: Incetare

20.1. Încetare prin atingerea la termen

Efectele prezentului contract încetează la expirarea Duratei Contractului, cu excepția cazurilor de prelungire sau încetare înainte de termen a acelei perioade ca urmare a prevederilor acestui Contract.

20.2. Cazuri de încetare din inițiativa Autorității Publice

20.2.1 În cazul în care:

- (a) lucrările de construcție pentru clădirile aferente Componentei A nu sunt începute la termenul prevăzut în prezentul Contract (punctul 16 din Anexa 2), astfel cum acest termen poate fi modificat în conformitate cu prevederile Contractului, din motive imputabile Companiei de Proiect, și aceste lucrări nu sunt începute nici după trecerea unei perioade suplimentare de 6 luni justificate de către Compania de Proiect (pentru eliminarea oricărei neclarități. Partile convin ca dovada respectării termenului de începere a lucrărilor de construcție se face cu înștiințarea de începere a lucrărilor, conform Normei Metodologice din data de 26.08.2005, aprobată prin Ordinul nr. 1430/2005 al Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, data începerii lucrărilor fiind data la care Compania de Proiect a comunicat începerea lucrărilor Inspectoratului de Stat în Construcții al Municipiului București);
- (b) din motive imputabile Companiei de Proiect, Amplasamentul Suplimentar și Clădirea Autorității Publice nu au fost predate către Autoritatea Publică libere de orice sarcini sau obligații, cu Clădirea Autorității Publice în stare funcțională. Pentru eliminarea oricărei neclarități. Partile convin ca recepția Clădirii Autorității Publice se va face potrivit celor prevăzute în art. 10.4.1 și respectiv 10.4.2 din Contract și în conformitate cu prevederile Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora, astfel cum acesta a fost aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 273/1994 („**Regulamentul**”), în condițiile specificate în cele ce urmează. Comisia de recepție va fi desemnată conform art. 7 alin. 1 din Regulament. Autoritatea Publică declară și confirmă ca în cazul în care comisia de recepție procedează conform art. 16 din Regulament și recomandă admiterea recepției, Clădirea Autorității Publice va fi în mod automat considerată ca fiind funcțională iar Autoritatea Publică nu se va putea prevala sub nici o formă de acest caz de încetare. În situația în care comisia de recepție procedează conform art. 18 din Regulament și recomandă respingerea recepției. Partile convin să numească un expert neutru care să determine îndeplinirea condiției de funcționalitate a Clădirii Autorității Publice. Dacă Partile nu convin asupra numirii acestui expert, numirea o va face președintele Curții Internaționale de Arbitraj de la Londra. Indiferent de modalitatea de desemnare a expertului, numai în cazul în care expertul recomandă respingerea recepției se va considera ca nefiind îndeplinită condiția de funcționalitate a Clădirii Autorității Publice;
- (c) au fost constituite de către Investitori și/sau Compania de Proiect garanții asupra Amplasamentului Suplimentar sau asupra Clădirii Autorității Publice;

și Compania de Proiect nu remediază o astfel de încălcare în termen de 30 de zile calendaristice de la primirea unei notificări scrise din partea Autorității Publice, adresate, sub sancțiunea lipirii acesteia de orice eficiență juridică, atât Companiei de Proiect cât și fiecărui Investitor în parte. În care se arată această încălcare, atunci Autoritatea Publică va avea dreptul să considere reziliat de plin drept prezentul contract fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau îndeplinirea vreunei formalități prealabile.

20.2.2 În cazul în care Investitorii și/sau Compania de Proiect nu-și îndeplinesc sau îndeplinesc cu întârziere sau necorespunzător obligațiile asumate și Compania de Proiect și/sau Investitorii nu remediază o astfel de încălcare în termen de 30 de zile calendaristice sau în orice alt termen convenit de către Parti în funcție de natura obligației încălcate, de la primirea unei notificări scrise din partea Autorității Publice, adresate, sub sancțiunea lipirii acesteia de orice eficiență juridică, atât Companiei de Proiect cât și fiecărui Investitor în parte. În care se arată această încălcare, atunci Autoritatea Publică are dreptul să solicite rezilierea prezentului Contract potrivit art. 25.

20.2.3 În cazul în care numai unul sau unii dintre Investitori și/sau Afiliați încalcă obligațiile prevăzute la art. 4.3. și 4.7. din Contract, atunci acel Investitor și/sau Afiliat este înlocuit în mod automat atât în Contract cât și în Compania de Proiect de către ceilalți Investitori care nu au încălcat aceste obligații.

20.3. Relația între diverse prevederi referitoare la neîndeplinirea obligațiilor de către Investitori

Ori de câte ori, pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau necorespunzătoare a unei obligații de către Investitori, există o sancțiune specială prevăzută în prezentul Contract urmează a se aplica cu prioritate acea sancțiune. Cu toate acestea, sancțiunea rezilierii de plin drept urmează a se aplica ori de câte ori a survenit unul dintre cazurile de neexecutare a obligațiilor contractuale prevăzute în cadrul art. 20.2.1.

20.4. Încetarea din inițiativa Investitorilor

Dacă Autoritatea Publică nu-și îndeplinește sau își îndeplinește cu întârziere sau necorespunzător obligațiile care îi revin în temeiul acestui Contract și nu remediază o astfel de încălcare în termen de 30 de zile de la primirea unei notificări scrise din partea Investitorilor în care se arată această încălcare, Investitorii pot solicita rezilierea prezentului Contract potrivit art. 25.

20.5. Relația între diverse prevederi referitoare la neîndeplinirea obligațiilor de către Autoritatea Publică

Ori de câte ori, pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau necorespunzătoare a unei obligații de către Autoritatea Publică, există o sancțiune specială prevăzută în prezentul Contract urmează a se aplica cu prioritate acea sancțiune.

20.6. Încetarea în caz de forță majoră

În cazuri de forță majoră, în măsura în care Partile nu reușesc să ajungă la o înțelegere conform art. 19.3 (b), oricare dintre Părți are dreptul să solicite încetarea prezentului Contract în conformitate cu prevederile art. 25.

20.7. Neîncetare

(a) Autoritatea Publică nu își va exercita dreptul de a înceta prezentul Contract ca urmare a unui caz de forță majoră în conformitate cu art. 19, dacă acesta se datorează oricărei acțiuni sau omisiuni a Autorității publice în contradicție cu obligațiile care îi revin în baza prezentului Contract.

(b) Investitorii nu își vor exercita dreptul de a înceta prezentul Contract ca urmare a unui caz de forță majoră în conformitate cu art. 19, dacă acesta se datorează oricărei acțiuni sau omisiuni a Companiei de Proiect sau a Investitorilor în contradicție cu obligațiile care îi revin în baza prezentului contract.

20.8. Efectele încetării prezentului Contract

Încetarea din orice cauză a efectelor prezentului Contract are drept principală consecință reîntoarcerea de drept a bunurilor ce compun Centrul Dâmbovița în patrimoniul Autorității Publice în starea în care se găsesc la momentul încetării contractului, cu excepția cazului de încetare prin ajungere la termen, când bunurile se întorc cu titlu gratuit, în bună stare, exploatabile și libere de orice sarcină sau obligație. Modalitatea de reglementare a raporturilor dintre Parti și a compensației dintre Parti în cazul încetării Contractului, cu excepția încetării contractului prin expirarea duratei sale, va fi stabilită de către instanța arbitrală competentă, potrivit legii aplicabile și prezentului Contract.”

ARTICOLUL 21: Declarații și garanții

21.1. Autoritatea publică

a) Autoritatea Publică declară și garantează Investitorilor și Companiei de Proiect următoarele:

(i) are dreptul și autoritatea de a încheia prezentul contract și de a îndeplini obligațiile care îi revin în cadrul acestuia;

(ii) sprijină obținerea tuturor aprobărilor necesare de la toate autoritățile pentru a încheia prezentul contract;

(iii) este împuternicită și autorizată în mod corespunzător să acorde, să transmită și să investească Compania de Proiect cu drepturi depline și exclusive pentru întreaga perioadă a contractului, în conformitate cu prezentul contract, inclusiv accesul la amplasament și toate celelalte drepturi de a-l folosi, așa cum prevede prezentul contract.

b) Autoritatea publică renunță în mod expres la apararea imunității suverane și la orice altă aparare pe baza faptului sau a afirmației că este o agenție ori un instrument al unui stat suveran, în legătură cu orice procedură de arbitraj, orice procedură legală de aplicare a unei hotărâri a unei instanțe de arbitraj și în orice acțiune în instanță între parti ca urmare sau în legătură cu prezentul contract.

c) Autoritatea Publică declară și garantează în mod irevocabil că Amplasamentul Inițial și Amplasamentul Suplimentar sunt în proprietatea Statului Român și că, la data semnării prezentului Act Adițional, nu există nici o cerere de restituire nesoluționată sau în curs de soluționare și/sau dispută și/sau litigii de orice natură în legătură cu Amplasamentul Inițial sau Amplasamentul Suplimentar și că nu există nici sarcini sau drepturi ale vreunui terț și obligații legate de Amplasamentul Inițial sau Amplasamentul Suplimentar, care ar putea afecta într-un fel drepturile Companiei de Proiect.

d) Autoritatea Publică declară și garantează de asemenea că în cazul apariției uneia sau unora dintre situațiile de mai sus va întreprinde toate demersurile legale în vederea soluționării în mod favorabil a acelei situații litigioase. Despăgubiri pentru eventuale daune suportate de Investitori/Compania de Proiect în legătură cu astfel de situații vor fi stabilite de instanța arbitrală competentă

e) Autoritatea Publică declară și garantează și este obligată să asigure Companiei de Proiect folosința liniștită și utilă a Terenului pe toată Durata Contractului. Autoritatea Publică va asigura Companiei de Proiect Drepturile asupra Terenului și Drepturile asupra Amplasamentului Inițial pe toată Durata Contractului și va sprijini Compania de Proiect pentru a reinnoi și a păstra valabile orice înregistrări în cartea funciara sau orice alte registre relevante ale acestor drepturi, *în condițiile legii*.

f) Autoritatea Publică declară și garantează în mod irevocabil că, la data semnării prezentului act adițional, nu există dispute și/sau litigii în curs de soluționare sau nesoluționate și nici pretenții de orice natură în legătură cu Contractul a căror cauză ar fi anterioară Actului Adițional. În ipoteza în care apare o situație de potențial litigiu sau pretenție în legătura cu Contractul, Partile se vor informa reciproc și se vor întâlni pentru a stabili cu buna-credință cum vor proceda în continuare.

21.2. Investitorii

21.2.1. Investitorii garantează și declară Autorității publice că au autoritatea de a încheia prezentul contract și de a îndeplini obligațiile care le revin în cadrul acestuia.

21.2.2. Investitorii se obligă să informeze imediat și în scris Autoritatea publică despre orice modificare a statutului lor sau al asociaților ori subcontractanților lor, a poziției lor financiare, despre apariția unui conflict de interese și, în general, despre orice și toate situațiile care aduc schimbarea elementelor incluse în prezentul contract sau care ar prejudicia în vreun fel realizarea contractului.

ARTICOLUL 22: Raspundere si despagubire

22.1. Daune provocate mediului înconjurător

Compania de Proiect va fi răspunzătoare, va apăra și despăgubi Autoritatea Publică pentru obligații, daune, pierderi sau reclamații suferite în legătură cu contaminarea mediului înconjurător în cazul în care contaminarea respectivă este rezultatul unei acțiuni, omisiuni sau neglijențe ale Companiei de Proiect în dezvoltarea Proiectului Dâmbovița. Va fi efectuat un audit de mediu în legătură cu Amplasamentul Inițial și Amplasamentul

Suplimentar de către Compania de Proiect. Cu toate acestea, în cazul în care contaminarea Amplasamentului inițial și/sau a Amplasamentului suplimentar a fost cauzată de poluarea istorică, iar această contaminare este atât de importantă încât poate afecta realizarea Proiectului, atunci Părțile vor stabili, de comun acord, cum vor proceda în continuare. Prin poluare istorică se înțelege orice tip de poluare produsă până la data preluării Amplasamentului inițial și/sau a Amplasamentului suplimentar de către Compania de proiect.

22.2. Raspundere comuna

Daca vreo paguba, cheltuiala, pierdere sau raspundere este provocata partial de o actiune sau omisiune a Autoritatii publice si partial de o actiune sau omisiune a Companiei de Proiect, fiecare parte va fi raspunzatoare fata de cealalta parte numai proportional cu partea sa relativa de vina.

ARTICOLUL 23: Finalizare si transfer dupa perioada contractului

23.1 Data finalizării

Lucrările de construcție pentru fiecare Componentă vor fi finalizate în conformitate cu Etapele Proiectului.”

23.2. Obiectul transferului/restituirea

23.2.1. Compania de Proiect va transfera intregul complex in care este dezvoltat Centrul Dambovita catre Autoritatea publica, in buna stare de exploatare si liber de orice sarcini sau obligatie in conformitate cu art. 11 din Ordonanta Guvernului nr. 16/2002, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 470/2002. Conditile care stau la baza acestui transfer sunt mentionate in anexa 10.

Compania de Proiect va transfera Autorității Publice Clădirea Autorității Publice în bună stare, exploatabilă și liberă de orice sarcini și obligații, în conformitate cu art. 11 din Ordonanța nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, în 10 de zile de la finalizarea Clădirii Autorității Publice.

23.2.2. Următoarele drepturi vor fi acordate Investitorilor și Companiei de Proiect:

(a) În cazul în care legislația în vigoare din România va permite acest lucru și cu excepția cazului în care drepturile de mai jos urmează a fi transmise unei alte autorități a statului, la Data Transferului Centrului Dâmbovița către Autoritatea Publică, Companiei de Proiect i se va acorda drept de preferință (în condiții egale) pentru administrarea și exploatarea Centrului Dâmbovița, *cu excepția Clădirii Autorității Publice*, pentru o perioadă determinată de timp;

(b) Dacă Autoritatea Publică, sau succesoarea acesteia în drepturi va decide să transfere drepturile asupra

i. bunurilor din Amplasamentul Inițial, inclusiv și nelimitat dreptul asupra unor echipamente și instalații și dreptul de proprietate asupra Terenului sau Clădirilor Existente și Clădirilor Viitoare;

sau

ii. părților sociale deținute în Compania de Proiect

în măsura permisă de legea aplicabilă în acel moment. Investitorii și/sau Compania de Proiect au un drept de preferință în dobândirea drepturilor respective, cu excepția cazului în care drepturile de mai sus urmează a fi transmise cu titlu gratuit unei alte autorități publice.

La data expirării Duratei Contractului, dacă legile în vigoare permit acest lucru, Autoritatea Publică și Investitorii vor putea negocia cu bună credință prelungirea Duratei Contractului și condițiile acestei prelungiri

ARTICOLUL 24: Transfer si entitate succesoare

24.1. Este convenit că transferul drepturilor și obligațiilor din Contract este permis numai după aprobarea prealabilă și în scris a Autorității Publice, în conformitate cu termenii și conform procedurii menționate la art. 4.7 b-i, cu mențiunea ca, în ceea ce privește garanția care va fi creată în favoarea entităților finanțatoare, aprobarea Autorității Publice să nu fie necesară.

24.2 Cesionarea de către Autoritatea Publică

a) Autoritatea Publică nu poate cesiona sau transfera prezentul Contract sau drepturile sau obligațiile sale în baza prezentului Contract unei entități private.

b) Autoritatea Publică va putea să fuzioneze sau să se consolideze cu, sau să transfere drepturile și obligațiile oricărei alte Autorități, minister, departament, autoritate sau agenție a Statului român sau altei subdiviziuni administrative a Statului român sau oricărei corporații sau entități deținută integral de către Statul român sau orice subdiviziune administrativă a Statului român. În acest caz, cesionarul respectiv sau entitatea supraviețuitoare vor asuma și vor deveni pe deplin răspunzători de îndeplinirea obligațiilor Autorității Publice în baza prezentului Contract.

c) Pentru evitarea confuziilor, în cazul în care Autoritatea Publică sau Statul român încetează sau se prevede să înceteze să fie, direct sau indirect, unicul acționar în CNI, Autoritatea Publică se va asigura că părțile sociale deținute de CNI în Compania de Proiect sunt transferate unei alte entități controlate de Statul român sau unei entități private acceptată de către Investitori, cu respectarea prevederilor (i) legii aplicabile și (ii) Actului Constitutiv al Companiei de Proiect, sau, în măsura în care este permisă de legislația în vigoare la acel moment, Investitorii vor avea dreptul de a achiziționa de la CNI partile sociale deținute în Compania de Proiect.

d) În cazul în care fie CNI, fie acționarii CNI care dețin, singuri sau împreună, cel puțin 50% din capitalul social al CNI, vor fi privatizați, CNI va pierde dreptul (prevăzut contractual și prin actul constitutiv) de a avea o persoană desemnată în consiliul de administrație al Companiei de Proiect. Autoritatea Publică preluând direct capacitatea de

a desemna un membru în consiliul de administrație al Companiei de Proiect până când părțile sociale reprezentând 15% din capitalul Companiei de Proiect deținute de CNI vor fi transferate la altă entitate sub controlul deplin al Autorității Publice.”

24.3 Crearea garanției

24.3.1 Autoritatea Publică convine prin prezenta că Investitorii și/sau Compania de Proiect, după caz, pot stabili, în conformitate cu prevederile legale, Garanțiile, în scopul finanțării Proiectului Dâmbovița, inclusiv, dar fără limitare la:

- a) Garanții asupra tuturor drepturilor și intereselor Companiei de Proiect și /sau ale Investitorilor în temeiul Contractului;
- b) Orice garanție (inclusiv, dar fără a se limita la ipotecă) asupra dreptului de uzufruct pentru clădiri (fie Clădiri Existente, fie Viitoare) construite pe Amplasamentul Inițial. Pentru a înregistra garanția asupra dreptului de uzufruct, Autoritatea Publică va lua toate măsurile necesare pentru a susține Investitorii în îndeplinirea formalităților de înscriere în Cartea Funciară;
- c) Dreptul Companiei de Proiect de a cesiona, ca garanție / garanție suplimentară, Drepturile asupra Terenului și Drepturile asupra Amplasamentului Inițial;
- d) Garanție asupra bunurilor mobile proprietatea Companiei de Proiect;
- e) Gaj sau cesiune a sumelor care urmează a fi încasate, a drepturilor, beneficiilor sau creanțelor Companiei de Proiect care decurg din contractele și precontractele la care Compania de Proiect este parte, precum și a garanțiilor aferente (ex. contracte de vânzare-cumpărare, închiriere și leasing, contracte de exploatare, de administrare, de antreprenariat etc);
- f) Gaj/cesiune asupra/a conturilor bancare ale Companiei de Proiect;
- g) Cesionarea polițelor de asigurare;
- h) Gaj asupra părților sociale ale Companiei de Proiect deținute direct sau indirect de către Investitori;
- i) orice alte garanții, în măsura permisă de legislația română aplicabilă;

iar Autoritatea Publică va lua toate măsurile necesare pentru a susține Compania de Proiect în îndeplinirea formalităților de înscriere în Cartea Funciară și în Arhiva Electronică a Valorilor Mobiliare, precum și în alte registre, în conformitate cu legislația în vigoare și fără a afecta dreptul de proprietate a statului.

24.3.2 Compania de Proiect sau Investitorii nu pot crea în nici un mod nici o garanție de orice natură, asupra Amplasamentului Suplimentar sau asupra Clădirii Autorității Publice.

24.3.3 Părțile convin că executarea uneia dintre garanțiile specificate la art. 24.3.1 punctele (a), (b) și (c) și (h), și, pentru evitarea oricăror neînțelegeri, doar executarea acestora și nu și a altor garanții dintre cele menționate în cadrul art. 24.3.1, va implica înlocuirea automată a Investitorilor atât în Contract cât și în Compania de Proiect la care participă direct sau indirect prin/cu persoanele cărora le sunt acordate respectivele Garanții sau către care Garanțiile s-au adjudecat ca urmare a procedurii de executare și prin asumarea de către persoanele respective a obligațiilor care derivă din prezentul Contract. Această clauză va fi cuprinsă în mod obligatoriu în contractul/contractele prin care se acordă Garanțiile.

24.3.4 Părțile se obligă și garantează că, în toate cazurile în care există o punere în executare a Garanțiilor, administrarea bunurilor Centrului Dâmbovița (Teren, Clădirea Existentă, Clădiri Viitoare) nu se va putea face decât de către Compania de Proiect sau societăți succesoare convenite cu Autoritatea Publică, cu mențiunea că această clauză nu limitează în nici un fel producerea efectelor executării Garanțiilor prin încasarea veniturilor rezultate din proiect de către entitățile finanțatoare în vederea satisfacerii creanțelor acestora până la concurența sumelor datorate conform contractelor de finanțare, fără a afecta drepturile Autorității Publice rezultate din contract. Nu se vor încheia acte și nu se vor agreea clauze în contractele încheiate de Compania de Proiect care ar putea aduce atingere acestor obligații.

24.3.5 Investitorii și Compania de Proiect se obligă să nu constituie nici un fel de garanții asupra bunurilor și drepturilor Companiei de Proiect, inclusiv garanțiile prevăzute în cadrul art. 24.3 în scopul finanțării altor proiecte.

24.4 – Drepturi de intervenție:

a) Părțile admit că pentru Proiectul Dâmbovița este nevoie de finanțare, pe care Investitorii și Compania de Proiect o vor asigura (inclusiv prin împrumuturi ale asociaților sau finanțarea de către alte entități), iar părților finanțatoare li se vor acorda Garanții, în conformitate cu legislația în vigoare.

b) Părțile admit de asemenea și convin ca în cazul unei încălcări a contractelor de împrumut sau a prezentului Contract și în situația în care Compania de Proiect nu remediază situația în termenul specificat printr-o notificare scrisă transmisă de Autoritatea Publică sau, dacă este cazul, de către entitățile finanțatoare ale Companiei de Proiect, entitățile finanțatoare vor avea dreptul să facă o cerere către Autoritatea Publică

- i. prin care să propună Autorității Publice o entitate care să se substituie din acel moment Investitorilor atât în Contract cât și în Compania de Proiect („**Entitatea Substituentă**”); și, în același timp,
- ii. furnizând Autorității Publice toate informațiile și documentațiile necesare care atestă că sunt îndeplinite condițiile prevăzute în clauza (c) de mai jos.

c) Entitatea Substituentă numită de către entitățile finanțatoare va avea dreptul de a substitui din acel moment Investitorii în Contract cât și în Compania de Proiect dacă entitatea respectivă:

- i. este constituită în mod legal și valabil;
- ii. are capacitatea tehnică sau capacitatea de a mobiliza toate serviciile necesare pentru îndeplinirea obligațiilor din acest Contract și posibilitatea de a asigura o finanțare suficientă pentru îndeplinirea și asumarea obligațiilor contractuale rămase ale Investitorului care decurg din Contract; iar
- iii. Autoritatea Publică este de acord cu entitatea propusă, ca urmare a verificării documentației prevazute la litera (d) de mai jos.

d) Documentația care demonstrează îndeplinirea condiției stipulate la punctul (ii) de mai sus va fi compusă din documente din care rezultă identitatea Entității/lor Substituite (acte constitutive), profilul societății arătând domeniile de activitate relevante, experiența relevantă sau capacitatea de a mobiliza toate serviciile necesare pentru îndeplinirea obligațiilor din acest Contract, rezultatele financiare (declarații financiare), dovada existenței unor resurse financiare pentru continuarea executării obligațiilor contractuale rămase din prezentul Contract.

e) În termen de 30 de zile calendaristice de la data primirii unei solicitări din partea entităților finanțatoare în conformitate cu acest articol și de la punerea la dispoziție a documentației menționate la punctul (d) de mai sus, Autoritatea Publică le va informa asupra deciziei sale de a consimți sau nu la substituirea respectivă. Autoritatea Publică nu va putea decât în mod justificat să refuze substituirea, iar decizia sa, motivând refuzul, va fi comunicată în scris entitatilor finanțatoare care au propus Entitatea Substituentă.

f) În cazul în care Autoritatea Publică nu răspunde în termenul specificat mai sus, transferul va fi considerat acceptat de către Autoritatea Publică.

g) În cazul în care Autoritatea Publică aprobă substituirea sau în cazul în care nu este primit nici un răspuns din partea Autorității Publice în termenul sus-menționat, cesiunea (directă sau indirectă a) părților sociale va avea drept consecință înlocuirea din Contract și din Compania de Proiect a Investitorilor cu Entitatea/Entitățile Substituente. Intrând în vigoare la data transferării părților sociale, Entitatea/Entitățile Substituente vor prelua în mod automat toate drepturile și obligațiile Investitorului asumate în temeiul Contractului.

Începând cu data transferării părților sociale, Investitorul este eliberat în mod automat de orice obligație și răspundere în temeiul Contractului (cu excepția datoriilor care decurg din sau care au legătură cu obligațiile sau îndeplinirea acestora de către Investitor anterior datei transferării părților sociale, dacă există și dacă datoria respectivă nu este anulată în mod expres).

h) La solicitarea oricarei Parti sau a entitatilor finanțatoare, Autoritatea Publică, Investitorii și Entitatea Substituentă vor încheia toate documentele necesare, în condițiile legii, pentru a reflecta prevederile mai sus menționate în 45 de zile de la data depunerii la Autoritatea Publică a notificării scrise prin care se solicită consimțământul

ARTICOLUL 25: Solutionarea conflictelor

25.1. Orice conflict sau neînțelegere între Parti în legătură cu prezentul Contract, inclusiv orice chestiune referitoare la existența, valabilitatea, interpretarea, executarea sau încetarea prezentului Contract, va fi soluționată în măsura posibilului prin înțelegere între Parti, iar Partile sunt de acord să facă toate eforturile cu bună-credință pentru a ajunge la o astfel de înțelegere.

25.2. În cazul în care în urma unor eforturi rezonabile făcute cu bună-credință de Parti nu se ajunge la o soluționare pe cale amiabilă în termen de 2 luni de la apariția respectivului conflict, acesta va fi supus soluționării definitive prin arbitraj în baza regulilor Curții de Arbitraj Internațional de la Londra, reguli care sunt încorporate prezentei clauze prin referirea care este făcută la acestea.

25.3. Numărul de arbitri va fi trei și aceștia vor fi numiți în conformitate cu regulile Curții de Arbitraj Internațional de la Londra. Locul arbitrajului va fi Londra. Limba folosită va fi limba engleză. În măsura în care procedura arbitrajului nu este acoperită de regulile menționate sau încorporate în prezentul articol, ea va fi decisă de arbitri.

25.4. Cheltuielile de arbitraj vor fi suportate de Partea care va fi stabilită de arbitri.

25.5. Indiferent dacă procedura de arbitraj stabilită în baza prezentului Contract este în curs, Compania de Proiect va continua să își exercite drepturile și obligațiile în legătură cu Centrul Dambovită.”

ARTICOLUL 26: Legea aplicabilă

Prezentul contract și relația dintre parti vor fi guvernate de legile României și interpretate în conformitate cu acestea.

ARTICOLUL 27: Limba

Contractul este elaborat în limbile română și engleză. Ambele versiuni au efect legal egal.

ARTICOLUL 28: Prevederi diverse

28.1. Renunțare

În măsura permisă de legile României și pe baza prezentului contract, neexercitarea sau exercitarea cu întârziere de către una dintre parti a vreunui drept în cadrul acestui contract nu va însemna o renunțare la acest drept. În plus, exercitarea unică sau parțială a unui astfel de drept nu va împiedica exercitarea pe viitor a acelui drept.

28.2. Efect obligatoriu

Acest contract este elaborat în folosul ambelor parti și al succesorilor și cesionarilor lor legali și este obligatoriu din punct de vedere juridic pentru ei. Acest contract nu poate fi schimbat verbal, ci numai printr-un instrument scris semnat de parti și aprobat de ele.

28.3. Nulitate partiala

Daca vreuna dintre prevederile acestui contract este considerata nevalabila sau neaplicabila, acea prevedere (in masura in care este nevalabila sau neaplicabila) va fi considerata ca nu are efect si nu va fi inclusa in acest contract, fara insa a invalida oricare dintre prevederile ramase ale contractului. Partile vor face in acest caz toate eforturile rezonabile pentru a inlocui prevederea nevalabila sau neaplicabila cu o prevedere valabila si aplicabila, al carei efect este cat mai apropiat posibil de efectul dorit al prevederii nevalabile si neaplicabile.

28.4. Integralitatea contractului

Prezentul contract constituie intregul contract dintre parti in ceea ce priveste subiectul respectiv. Acest contract inlocuieste toate discutiile, negocierile si contractele prealabile dintre parti.

28.5. Prevalarea contractului

Acest contract va governa toate aspectele Proiectului si toate relatiile contractuale dintre parti, legate de Proiect. Compania de Proiect va lua masuri ca executarea si indeplinirea altor contracte de proiect de catre aceasta sa nu o faca sa nu isi indeplineasca obligatiile care ii revin in cadrul acestui contract sau sa le indeplineasca necorespunzator. In caz de conflict intre acest contract si orice contract de proiect, inclusiv toate aspectele de interpretare a acestui contract, prezentul contract va prevala intre parti.

28.6. Notificari

Orice notificare sau comunicare scrisa prevazuta in prezentul contract, facuta de una dintre parti celeilalte parti, inclusiv, fara insa a se limita la ele, oricare si toate propunerile sau notificarile, se vor face prin fax, posta electronica, telegrama sau telex si vor fi confirmate prin scrisoare transmisa prin curier, de indata, pe adresa partii respective. Data primirii unei astfel de notificari sau comunicari va fi considerata a fi 12 (douasprezece) zile dupa transmiterea scrisorii prin curier, in cazul unei scrisori predate prin curier, si 3 (trei) zile lucratoare dupa transmitere, in cazul transmiterii prin fax, posta electronica, telegrama sau telex. Toate notificarile si comunicarile vor fi trimise la adresele mentionate mai sus, pana cand aceste adrese sunt schimbate prin notificare facuta in scris celeilalte parti.

Art. 28.7 Penalități

28.7.1. Nerespectarea culpabilă de către Compania de Proiect a obligatiilor contractuale care cauzeaza nerespectarea termenelor prevăzute în cadrul Etapelor Proiectului va determina plata de către Compania de Proiect către Autoritatea Publică a penalităților prevăzute în cadrul Etapelor Proiectului.

28.7.2 Partile convin ca in ipoteza in care nerealizarea unei operatiuni in perioada mentionata in Anexa 2 - Etapele Proiectului Dambovita nu atrage interziceri in demararea unei operatiuni ulterioare de care este legata (de exemplu nefinalizarea lucrarilor de

demolare nu atrage intarzierea in initierea lucrarilor de construire). penalitatile aferente unei intarzieri in realizarea primei operatiuni nu vor fi exigibile pana la termenul stabilit pentru demararea fazei ulterioare de care este legata si nu vor fi datorate daca faza ulterioara este demarata la termenul stabilit.

Art. 28.8. Autoritatea Publică și Investitorii se obligă:

- a) Să analizeze structura oportună necesară pentru funcționarea Companiei de Proiect și să consimtă la modificarea formei juridice a Companiei de Proiect (respectiv să schimbe forma din societate comercială cu răspundere limitată în societate comercială pe acțiuni) în măsura în care această structură a Companiei de Proiect ar facilita implementarea Proiectului Dâmbovița și îndeplinirea de către Părți a obligațiilor care le revin în baza Contractului.
- b) Să negocieze cu bună-credință restructurarea Proiectului, în funcție de circumstanțele economice, sociale sau ale cadrului legislativ, în vederea implementării optime a Proiectului cu respectarea intereselor Partilor. În acest sens, oricare dintre Părți poate iniția negocieri în legătură cu restructurarea Proiectului prin adaptarea acestuia la cerințele economice de dezvoltare și operare a Proiectului, inclusiv reorganizarea Companiei de Proiect prin diverse modalități cum ar fi prin restructurarea acționariatului acesteia sau, având în vedere autonomia obiectivelor ce urmează a fi dezvoltate și operate, divizarea Companiei de Proiect și organizarea separată a anumitor operațiuni sau componente ale Proiectului în legătura cu care Drepturile asupra Terenului și Drepturile asupra Amplasamentului Inițial se vor aplica în mod corespunzător.
- c) Noii Investitori sunt responsabili pentru obligațiile asumate în temeiul acestui Act Adicional pentru perioada care începe la data la care devin părți ale Contractului (după semnarea și intrarea în vigoare conform art. 5.1.1. a acestui Act Adicional) și nu au nici un fel de responsabilitate pentru perioada precedentă datei la care devin părți la Contract.
- d) Toate modificările legislative ulterioare referitoare la cadrul legal aplicabil contractelor de parteneriat public privat sau a altor structuri juridice care combină inițiativele publice și private, în măsura în care acestea sunt favorabile Investitorilor, pot fi integrate în totalitate în Contract prin modificarea prevederilor relevante ale Contractului, în conformitate cu legea română;
- e) Investitorii, în calitate de asociați majoritari, direcți sau indirecti, ai Companiei de Proiect, se obliga sa determine Compania de proiect sa execute obligatiile prevazute in prezentul în sarcina sa.

Ca marturie a celor de mai sus, fiecare parte a dispus semnarea prezentului contract la București, România, în 3 exemplare originale, fiecare în limbile română și engleză, toate textele fiind egal autentice, la data menționată mai sus.

