

**CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE,
ADMINISTRARE ȘI PRESTĂRI SERVICII CONEXE**

Incheiat între:

1. Societatea TETAROM SA, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Tăietura Turcului nr.47, înregistrată la O.R.C. Cluj sub nr. J12/1683/2001, având Cod Unic de Înregistrare RO14343629 și contul RO72BTRL01301202D28599XX Banca Transilvania Cluj, reprezentată de Director General, dr. ing. Viorel Găvrea, potrivit actelor constitutive ale societății, **denumită în continuare "ADMINISTRATOR"** - și în calitate de proprietar și constituent al dreptului de suprafață

2. COMPANIA DE APA SOMEȘ S.A., persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, Bld. 21 Decembrie 1989, nr.79, cod postal 400603, tel; +40264 591444, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J12/211/1991, având Cod Unic de Înregistrare RO201217 și contul RO28RNCB01060007670001 deschis la BCR reprezentată prin Director General dr. Ing. Călin Vasile Neamțu, **denumită în continuare "REZIDENT"**, și în calitate de beneficiară a dreptului de suprafață

AVÂND ÎN VEDERE URMĂTOARELE:

- Atribuțiile legale stabilite în sarcina Administratorului prin efectul Legii nr. 186/2013,
- Prevederile Noului Cod Civil care stabilesc la art. 693 și urm. dobândirea unui drept de folosință în favoarea unui terț asupra terenului altuia în vederea edificării unei construcții prin constituirea suprafeței.
- Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. _____ din 00.00.2024 privind emiterea acordului Județului Cluj pentru constituirea dreptului de suprafață în favoarea Companiei de Apă Someș SA pe terenul înscris în CF nr. 72323 Jucu (fiind proprietarul construcției de sub Al.1. e necesar și acordul expr. pt. înscrierea suprafeței)
- Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 140 din 27.05.2011 privind trecerea din administrarea Tetarom S.A. în administrarea Consiliului Județean Cluj a componentelor sistemului public de apă și canalizare realizate în Parcul Industrial Tetarom 3, respectiv concesionarea acestora către Compania de Apă Someș S.A.
- Adresa Companiei de Apă Someș S.A. cu nr. 328/04.01.2024 înregistrată la Tetarom S.A. cu nr. 34/05.01.2024 prin care se solicită suprafața suplimentară de teren de 4.131mp, rezultând astfel o suprafață totală de 6.100 mp formată din alipirea următoarelor numere cadastrale: 60461/cf.60461, 60462/cf.60462, 60463/cf.60463 și 72281/cf.72281.
- Intenția Rezidentului de a folosi terenul care face obiectul prezentului contract, în scopul modernizării, extinderii Stației de Epurare și montării de panouri fotovoltaice,
- Necesitatea Rezidentului de a folosi o suprafață de teren de 6.100 mp pentru completarea și operarea Investiției.
- Disponibilitatea parcelei de teren situat în localitatea Juc-Herghelie, jud. Cluj, înscrisă în Cartea Funciara nr. 72323 a localității Jucu, cu Al, nr. cad. 72323, teren împrejmuit.
- Calitatea de Administrator al parcului industrial/propietar asupra terenului aferente Parcului Industrial Tetarom III, teren din care face parte și terenul identificat la punctul anterior.
- Interesul Administratorului ca Investiția să fie localizată în Parcul Industrial.

- Administratorul deține titlul de Parc Industrial cu privire la Teren și față de această calitate, orice Rezident poate beneficia în conformitate cu Codul fiscal și legile specifice de facilitățile legale.
- Rezidentul a luat la cunoștință condițiile de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale.

DIN ACESTE CONSIDERENTE, a intervenit prezentul contract de administrare și constituire a unui drept real de suprafață ("Contractul"), încheiat cu bună credință, în următoarele condiții:

Articolul 1 OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul prezentului contract îl constituie:

I. Constituirea cu titlu oneros de către Societatea TETAROM SA a dreptului real de suprafață în favoarea COMPANIA DE APA SOMES S.A., în vederea edificării de construcții și desfășurării activității de exploatare a acesteia asupra parcelei de teren situată în localitatea Juc-Herghelie, jud. Cluj, înscrisă în Cartea Funciara nr. 72323 a localității Jucu, cu A1, nr. cad. 72323, teren în suprafață de 6.100 mp, având categoria de folosință curți construcții, conform extrasului CF - situat în Parcul Industrial (ce constă în teren în suprafață de 6.100 mp, situat în localitatea Juc-Herghelie, jud. Cluj, înscrisă în Cartea Funciara nr. 72323 a localității Jucu, cu A1, nr. cad. 72323), pe întreaga durată a prezentului Contract, în vederea construirii și exploatării Investiției, în schimbul plății de către Rezident către Administrator a unei sume stabilite conform Articolului 3 de mai jos.

II. Administrarea parcelei de teren situată în localitatea Juc-Herghelie, jud. Cluj, înscrisă în Cartea Funciara nr. 72323 a localității Jucu, cu A1, nr. cad. 72323, teren în suprafața de 6.100 mp, având categoria de folosința curți construcții și prestarea serviciilor conexe, constând în:

- Asigurarea folosinței infrastructurii comune a parcului industrial în favoarea rezidentului, în schimbul plății de către Rezident către Administrator a taxei de administrare stabilite conform Articolului 3 de mai jos.
- Asigurarea întreținerii infrastructurii comune de către Administrator.
- Asigurarea unui drept de preempțiune în situația vânzării în favoarea Rezidentului;
- Asigurarea iluminatului public pe drumul de acces și în incinta Parcului Industrial pe drumurile comune.
- Întreținerea, repararea, curățarea și dezapezirea drumului de acces, a drumurilor comune interioare ale Parcului, inclusiv a trotuarelor.
- Asigurarea funcționării neîntrerupte și întreținerea corespunzătoare a rețelelor de utilități aflate în administrarea Tetarom SA din Parcul Industrial Tetarom III.

1.2 Administratorul garantează, în condițiile legii, și pe cheltuiala Rezidentului, accesul Terenului și racordarea Terenului respectiv și a Investiției la rețelele de electricitate, apă curentă și canalizare, în condițiile legii și conform specificațiilor prevăzute într-un act ce urmează a fi semnat de către părți "Planul de Racordare", care urmează a fi întocmită de către Rezident – cu respectarea reglementărilor legale în domeniu - cu acordul Administratorului.

1.3 Toate clădirile, construcțiile și instalațiile ce vor fi ridicate de Rezident în baza acestui Contract, devin și vor rămâne în proprietatea exclusivă a Rezidentului, împreună cu toate bunurile accesorii ale acestora, inclusiv conducte, cabluri și rețele electrice (infrastructura exclusivă), cu respectarea reglementărilor legale.

Articolul 2 DURATA CONTRACTULUI

2.1 Prezentul Contract se încheie pe o durată de **99 (nouăzecișinouă) de ani**, începând cu data autentificării prezentului înscris.

Articolul 3 REDEVENTA, TAXA DE ADMINISTRARE SI ALTE PLATI

3.1 Rezidentul va plăti Administratorului pentru **exercitarea dreptului de suprafață** asupra Terenului ("Redevența") o sumă în cuantum de **0,2 Euro/metru pătrat/an + TVA**, în condițiile de mai jos.

3.2 Rezidentul va plăti Administratorului și o sumă în cuantum de **0,48 Euro/metru pătrat /an + TVA**, cu titlu de **taxă de administrare** ("Taxa de Administrare"). În schimbul Taxei de Administrare, Administratorul se obligă să presteze în favoarea Rezidentului serviciile menționate la art. 1, pct II.

3.3 Redevența și Taxa de Administrare (aceste sume) se datorează și se plătesc de către Rezident începând cu data încheierii prezentului.

3.4 În plus Rezidentul va plăti Administratorului, în cursul execuției Investiției și, în continuare, de la data finalizării construcțiilor pe Teren, lunar, până la finele lunii în curs, **contravaloarea tuturor consumurilor de utilități**, conform contractelor de furnizare sau conform înregistrărilor contoarelor aferente Terenului.

3.5 Rezidentul va plăti Redevența și Taxa de Administrare trimestrial, în lei (RON) la cursul leu/Euro comunicat de BNR valabil pentru ziua emiterii facturii, în termen de cel mult 20 de zile de la data recepției facturii. Administratorul va emite factura până cel târziu în data de 10 a primei luni din trimestru. Prima factură va fi emisă imediat după semnarea prezentului.

3.6 În caz de neplată la scadență a Redevenței și Taxei de Administrare, Rezidentul va plăti Administratorului, pe perioada dintre data scadenței fiecărei facturi și data plății efective a respectivei facturi o dobândă penalizatoare de 0,04%/zi de intarziere, aplicată la suma neachitată.

3.7 Dacă plata se face prin virament bancar, data plății este aceea la care contul creditorului a fost alimentat cu suma de bani care a făcut obiectul plății (debit principal - Redevență, Taxă de Administrare, contravaloare utilități și eventuale dobânzi penalizatoare).

3.8 Factura lunară cuprinzând contravaloarea utilităților conform clauzei 3.4 se va achita în termen de cel mult 20 de zile de la data primirii facturii; în caz de neplată la scadență, Rezidentul va plăti Administratorului, pe perioada dintre data scadenței fiecărei facturi și data plății efective a respectivei facturi o dobândă penalizatoare de 0,04%/zi de intarziere, aplicată la suma neachitată.

3.9 Rezidentul este de acord să suporte toate spezele și comisioanele legate de orice operațiune bancară aferentă încasării de către Administrator a Redevenței, Taxei de Administrare, contravalorii utilităților (inclusiv a eventualelor dobânzi penalizatoare).

3.10 Obligația Administratorului de a presta serviciile enumerate la pct II de mai sus precum și obligația Rezidentului de plată a Taxei de Administrare, și a contravalorii utilităților consumate subzistă și în condițiile determinate de prevalarea de către Rezident a Articolului 10 (cazul în care Rezidentul își exercită dreptul de opțiune de cumpărare a Terenului) și dobândește dreptul de proprietate asupra Terenului.

3.11 Redevența și Taxa de administrare vor fi actualizate anual, conform indicelui de inflație mediu al Euro publicat de Eurostat aferent anului anterior. Prima ajustare va avea loc la data 1 ianuarie 2025 și apoi în 1 ianuarie fiecărui an.

3.12 Facturile se vor remite prin poșta cu confirmare de primire la adresa: Municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, Bld. 21 Decembrie 1989, nr.79, cod postal 400603 și prin sistemul RO e- factura.

3.13 Părțile se angajează ca la 10 ani de la încheierea prezentului să renegocieze cu bună-credință taxa de administrare, ținându-se cont de modificările pieței referitoare la contravaloarea serviciilor prestate de către Tetarom SA în contul acestei taxe.

Articolul 4 DECLARAȚIILE, GARANȚIILE ȘI DREPTURILE PĂRȚILOR

4.1 DECLARAȚIILE, GARANȚIILE ȘI DREPTURILE ADMINISTRATORULUI

4.1.1 Administratorul declară și garantează la încheierea prezentului Contract următoarele – stația de epurare predată în 2011 a fost realizată de către Județul Cluj, iar prin Hotărârea Consiliului Județean 140/2011 terenul având CF nr.60462 (incluzând și zona

de protecție sanitară aferentă) a fost predat în administrare către Compania de Apa Somes S.A.

- Este Administratorul și Proprietarul de drept al Terenului și deține titlu de proprietate valabil asupra acestuia și că renunță la dreptul de a invoca accesunea, în favoarea constructorului (Rezidentului) în conformitate cu art. 693 Cod Civil;
- Terenul, drumul de acces și/sau orice parte din acestea nu fac obiectul vreunei acțiuni civile în justiție, investigații sau alte proceduri legale inițiate indiferent de motivul acestora, și că nu are cunoștință că ar exista amenințări din partea unei persoane sau autorități locale ori statale de a acționa în acest sens;
- imobilul nu a mai fost înstrăinat, nu este scos din circuitul civil și nu este grevat de alte sarcini, procese sau servituți, nu face obiectul unor antecontracte încheiate cu terții, nu este revendicat în baza Legii numărul 247/2005 și nu există litigii sau alte impedimente pentru încheierea prezentului act, nu face obiectul vreunui drept de preempțiune legală ori convențională, nu este închiriat, nu este arendat, nu este sechestrat, indisponibilizat, nu face obiectul vreunui litigiu cu privire la dreptul de proprietate sau acțiuni posesorii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu este supus procedurii de executare silită.
- la data semnării prezentului contract Terenul și/sau orice parte din aceasta este liberă de orice sarcini, ipoteci, și/sau alte drepturi ale terților, incluzând (fără limitare) drepturi de restituire (și/sau alte pretenții legate de titlul de proprietate asupra Terenului), drepturi de folosință, servituți, drepturi de preempțiune sau alte drepturi similare, așa cum rezultă și din extrasul de carte funciară pentru autentificare eliberat în baza cererii nr. ____ din 00.00.2024 emis de Oficiul Cadastral și Publicitate Imobiliară (OCPI) – jud. Cluj,
- imobilul este înregistrat legal la autoritățile fiscale pe numele Administratorului, iar impozitele și taxele către stat sunt achitate la zi, așa cum rezultă și din Certificatul de Atestare Fiscală numărul ____/00.00.2024, eliberat de primăria Comunei Jucu, jud. Cluj.
- Nu are cunoștință de existența vreunor impedimente legale pentru construirea și operarea de către Rezident a Investiției pe Teren și pe drumul de acces, cum ar fi, dar nu limitat la, existența de situri și bunuri arheologice pe sau sub Teren sau drumul de acces, contaminarea solului, rețele, țevi sau cabluri sub- sau supraterane utilitare de uz public și/sau destinate apărării naționale, restricții de trafic aerian etc., cu excepția celor evidențiate în planul pus la dispoziție de către Administrator;
- Conform reglementărilor de urbanism în vigoare, Terenul are destinația teren pentru construcții și nu este supus regimului juridic privind zonele de patrimoniu arheologic și istoric, nu este declarată zona de importanță națională sau zona de patrimoniu arheologic recunoscut (sit arheologic) și nici nu este sub incidența protecției monumentelor istorice;
- Terenul și subsolul acesteia nu prezintă, conform reglementărilor legale în vigoare referitoare la protecția mediului, contaminări, poluări, deșeuri, reziduuri sau alte vicii, care ar putea afecta sau îngreuna posibilitatea Rezidentului de a construi pe Teren sau ar putea atrage răspunderea Rezidentului;
- Nu există piedici sau limitări de fapt, totale sau parțiale în ceea ce privește construirea;
- A obținut toate aprobările organelor sale de conducere, cum ar fi, dar fără a se limita la, Consiliul de Administrație și Adunarea Generală a Acționarilor precum și ale oricăror altor autorități sau instituții publice pentru încheierea prezentului Contract și că deciziile/hotărârile acestor organe au fost luate cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile și în conformitate cu actul constitutiv al Administratorului și cu Regulamentul Parcului Industrial în vigoare la data încheierii prezentului Contract;
- Persoanele care semnează prezentul Contract în numele și pentru Administrator au această capacitate conferită potrivit dispozițiilor legal aplicabile și în conformitate cu actul constitutiv al Administratorului; iar valoarea Terenului nu depășește jumătate din valoarea contabilă a activelor Administratorului la data încheierii prezentului Contract în sensul prevederilor art. 153²² din Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

4.1.2 Administratorul are în principal următoarele drepturi:

- a. să pretindă și să încaseze de la Rezident toate sumele de bani aferente prezentului contract;
- b. să pretindă Rezidentului respectarea regulamentelor parcului;
- c. să distribuie Rezidentului prin rețelele proprii/aflate în administrarea sa utilitățile necesare funcționării acestuia, în condițiile legii;
- d. să pretindă Rezidentului îndeplinirea tuturor obligațiilor sale așa cum sunt stabilite în prezentul contract.

4.2 DECLARAȚIILE, GARANȚIILE ȘI DREPTURILE REZIDENTULUI

4.2.1 Rezidentul declară și garantează la încheierea prezentului Contract, că

- Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi Terenul pentru a construi în vederea dezvoltării activităților sale economice;
- Are capacitatea juridică, economică, financiară și tehnică necesară pentru a încheia și executa acest Contract și pentru a-și îndeplini toate obligațiile aici prevăzute;
- Nu a fost declarat în faliment sau insolubil și, după cunoștința sa, nici o acțiune sau cerere pentru declararea falimentului nu a fost formulată de către creditorii săi;
- După cunoștința Rezidentului, nu există nici un act administrativ, nici o hotărâre judecătorească și nici un contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului;
- Activitățile de producție pe care le va desfășura pe Teren nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de legislația română în vigoare, iar Rezidentul va obține toate avizele, aprobările, permisele sau autorizațiile necesare pentru activitățile pe care le va desfășura;
- Rezidentul a obținut toate aprobările organelor sale de conducere pentru încheierea prezentului Contract și că deciziile/hotărârile acestor organe au fost luate cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile și în conformitate cu actul constitutiv al Rezidentului;
- Persoanele care semnează prezentul Contract în numele și pentru Rezident au această capacitate conferită potrivit dispozițiilor legale aplicabile și în conformitate cu actul constitutiv al Rezidentului;
- Rezidentul va respecta toate obligațiile ce îi revin privind protecția mediului, precum și orice alte obligații legale rezultate din avizele și autorizațiile obținute în vederea realizării Investiției și ulterior, desfășurării activității;

4.2.2. Rezidentul are în principal următoarele drepturi:

- a. de a folosi Terenul care face obiectul prezentului contract și de a construi asupra lui;
- b. de a i se recunoaște dreptul de proprietate asupra construcțiilor și instalațiilor edificate;
- c. de a folosi infrastructura exclusivă, adică cea edificată de către Rezident;
- d. de a avea acces, de a folosi și a se racorda în condițiile legii la infrastructura comună.

Articolul 5 OBLIGAȚIILE ADMINISTRATORULUI

Administratorul se obligă:

- 5.1 Să asigure dreptul de folosință asupra Terenului care face obiectul prezentului contract;
- 5.2 Să considere predat efectiv Terenul Rezidentului la data încheierii prezentului;
- 5.3 Să acorde sprijin Rezidentului în demersurile legale ale acestuia din urmă, pentru exploatarea Investiției pe Teren și pentru folosirea drumului de acces, inclusiv, dar nu limitat la, predarea de către Administrator către Rezident a tuturor declarațiilor și acordurilor necesare Rezidentului în atingerea scopului Investiției;
- 5.4 Să asigure Rezidentului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune;

5.5. Să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și modernizări, convenite, după caz, asupra infrastructurii comune a parcului, astfel încât să asigure Rezidentului folosința normală asupra acesteia;

5.6 Să se abțină, fără acordul prealabil scris al Rezidentului, să efectueze orice fel de ameliorațiuni sau lucrări pe Teren, care ar putea prejudicia dezvoltarea și exploatarea Investiției, parțial sau integral, cu excepția cazurilor în care intervenția Administratorului este cerută sau justificată de prevederile legale în vigoare la momentul intervenției;

5.7 Să nu constituie în favoarea vreunui terț un drept de suprafață, uz, uzufruct, servitute sau orice alt dezmembrământ al dreptului său de proprietate asupra Terenului, fără acordul prealabil scris al Rezidentului.

5.8 Să îl informeze pe Rezident printr-o notificare scrisă cu privire la intenția de a efectua orice lucrări de reparații sau întreținere a drumurilor, care ar putea îngreuna sau limita accesul sau circulația cu autovehicule sau pietonală la sau de la Teren. Notificarea va cuprinde și durata estimativă a lucrărilor planificate și va fi transmisă Rezidentului cu cel puțin 10 (zece) zile înainte de data începerii lucrărilor.

5.9 Să precizeze Rezidentului punctele de racordare la utilități la solicitarea acestuia în perioada întocmirii proiectului tehnic al investiției de către Rezident.

ARTICOLUL 6 OBLIGAȚIILE REZIDENTULUI

Rezidentul se obligă:

6.1 Să considere preluat efectiv Terenul la încheierea prezentului Contract; să exploateze Terenul ca un bun Administrator, respectând prevederile legii și ale prezentului Contract;

6.2 Atât pe parcursul realizării Investiției cât și pe parcursul exploatarea acesteia Rezidentul se obligă să respecte integral condițiile prevăzute în regulamentele parcului, prevederile legale referitoare la protecția mediului, avizele și autorizațiile eliberate de autoritățile competente în vederea realizării Investiției și să nu afecteze într-un mod contrar legislației în vigoare terenurile învecinate Terenului și care aparțin Administratorului;

6.3 Să plătească Redevența, Taxa de Administrare și contravaloarea utilităților potrivit prevederilor acestui Contract. Neplata Redevenței și a Taxei de Administrare în condițiile și la termenele prevăzute mai sus, conferă Administratorului dreptul de a rezilia acest Contract prin trimiterea unei notificări de reziliere de 60 (șaizeci) de zile către Rezident.

6.4 Părțile convin ca toate costurile, onorariile și cheltuielile legate de (i) autentificarea prezentului Contract și (ii) de înregistrarea sa la Biroul de Carte Funciară competent, să fie suportate de Rezident. Costurile legate de obținerea avizelor de principiu, a certificatului de urbanism, a PUD-ului și a autorizației de construire, precum și a tuturor acordurilor, aprobărilor, avizelor și autorizațiilor necesare obținerii acestor documente și desfășurării activității, sunt de asemenea suportate de către Rezident.

6.5 Să nu cesioneze față de terți, în tot sau în parte dreptul de suprafață asupra Terenului inclusiv dreptul de a construi pe acesta, fără acordul prealabil scris al TETAROM SA ;

6.6 Să modernizeze, să extindă Stația de epurare conform obiectivului de investiție.

6.7 Să respecte destinația Terenului așa cum s-a angajat prin prezentul contract;

6.8 Să informeze Tetarom cu privire la calendarul tuturor acțiunilor desfășurate în Parcul Industrial – de la momentul organizării de șantier până la momentul începerii desfășurării activității;

6.10 Să respecte Regulamentul privind activitatea de construcții în Parcurile Industriale TETAROM, pus la dispoziția Rezidentului;

6.11 Să respecte regulile de circulație în cadrul incintei parcului industrial, elaborate de către Administratorul parcului;

6.12 Să folosească infrastructura comună cu diligența unui bun proprietar, să nu o degradeze sau deterioreze, cu excepția uzurii normale și să nu efectueze nici un fel de modificări asupra ei;

6.13 Să respecte normele de protecția mediului și normele de protecție a muncii și P. S. I.

6.14 Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la punctele indicate de către Tetarom la locațiile specificate în Planul de Racordare - ce

urmează a fi depus după întocmirea sa la sediul Tetarom SA în vederea obținerii acordului Administratorului - și să plătească lunar, conform reglementărilor aplicabile, consumul de utilități, conform contractelor de furnizare sau înregistrărilor contoarelor;

6.15 Să predea Terenul către TETAROM SA la încetarea Contractului, din oricare motiv prevăzut la Clauza care reglementează încetarea contractului, în stare corespunzătoare, predare care va fi consemnată într-un proces-verbal de predare-primire;

6.16 Rezidentul urmează să achite toate taxele și impozitele prevăzute de lege pentru Teren și pentru clădirile care le va edifica pe acesta, în situația în care acestea sunt datorate potrivit legii;

6.17 Rezidentul va respecta toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului;

6.18 Rezidentul va lua în considerare eventualitatea încheierii unui contract de furnizare de energie electrică cu Tetarom SA, deținător de licență de furnizare de energie electrică;

6.19 Rezidentul se angajează să depună în termen de 10 zile de la încheierea prezentului, cu titlu de garanție de buna execuție a contractului o sumă echivalentă cu prețul contractului aferent unui an (Redevența și Taxa de Administrare), și anume suma de 4.936 Euro (patru mii nouă sute treizeci și șase euro) și să o completeze în situația diminuării ei prin executarea de către Administrator a sumelor restante și a dobânzilor penalizatoare în condițiile prezentului contract; executarea garanției se va putea face începând cu a 10-a zi de la data scadenței fiecărei facturi; completarea se va face în termen de 30 de zile de la diminuarea sumei.

ARTICOLUL 7 REZILIEREA ȘI DENUNȚAREA CONTRACTULUI

7.1 În cazul în care Administratorul încalcă sau nu își îndeplinește corespunzător sau la termenele stipulate oricare dintre obligațiile prevăzute la Articolul 5 sau declarațiile și garanțiile Administratorului menționate în cadrul Articolului 4.1 sunt false și/sau inexacte, Rezidentul are dreptul, dar nu și obligația, de:

- a pretinde îndeplinirea imediată a obligației sau remedierea imediată a unei asemenea inexactități, de a efectua, pe costul exclusiv al Administratorului, o asemenea remediere sau de a sista plata Taxei de Administrare în cazul în care Administratorul încalcă sau nu își îndeplinește corespunzător obligațiile prevăzute la articolul 1.II.

- a rezilia acest Contract prin trimiterea unei notificări de reziliere de 90 de zile către Administrator și acest Contract va fi reziliat în temeiul notificării de reziliere, fără a fi necesară nicio altă formalitate prealabilă sau procedură judiciară sau extrajudiciară în acest scop, situație în care va restitui terenul către Administrator în starea în care l-a preluat.

7.2 În cazul în care Rezidentul încalcă, nu își îndeplinește corespunzător sau la termenele stipulate oricare dintre obligațiile prevăzute la Articolul 6 sau declarațiile și garanțiile Rezidentului menționate în cadrul Articolului 4.2 sunt false și/sau inexacte, Administratorul are dreptul, dar nu și obligația, de:

- a cere remedierea imediată a unei asemenea falsități sau inexactități sau de a efectua, pe costul exclusiv al Rezidentului, o asemenea remediere, sau

- a rezilia acest Contract prin trimiterea unei notificări de reziliere de 90 de zile (sau 60 de zile în situația de la clauza 6.3 sau 10 zile în situația de la clauza 6.23 și 6.24) către Rezident și acest Contract va fi reziliat în temeiul notificării de reziliere, fără a fi necesară nicio altă formalitate prealabilă sau procedură judiciară sau extrajudiciară în acest scop; în această situație, părțile agreează că notificarea comunicată de către Administrator Rezidentului constituie și punere în întârziere, iar în situația în care în termenul acordat nu se revine la respectarea obligațiilor contractuale, contractul se reziliază de drept.

7.3. În situația încetării contractului din orice motiv, Rezidentul își va respecta obligațiile asumate la clauza 6.18.

Articolul 8 ÎNSCRIEREA SUPERFICIEI ÎN CARTEA FUNCİARĂ

8.1 Prezentul act se transcrie la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară de către biroul notarial, în baza Legii nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Părțile consimt în mod expres și împuternicesc notarul public care a autentificat acest Contract să instrumenteze înscrierea dreptului de suprafață în cartea funciară a Terenului.

Articolul 9 CONSTITUIREA DE GARANȚII. NOVAȚIE. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1 Părțile agreează faptul că, din nevoi de finanțare a construirii și/sau operării Investiției, Rezidentul este îndreptățit să solicite și să folosească credite, atât de la entități afiliate, cât și de la terțe instituții financiar-bancare, și, pentru garantarea acestora, să constituie garanții în favoarea finanțatorilor săi, inclusiv asupra dreptului de suprafață acordat prin acest Contract, cu condiția neafectării dreptului de dispoziție juridică asupra Terenului, ce aparține Administratorului și cu informarea prealabilă a acestuia.

9.2 În cazul în care Rezidentul dorește novarea acestui Contract, Administratorul este de acord că Rezidentul are dreptul oricând pe durata prezentului Contract să noveze total sau parțial drepturile și obligațiile sale din Contract pe calea unui act de novație, sub condiția ca noul Rezident să îndeplinească toate condițiile de acces în Parcul Industrial prevăzute în Regulamentul Parcului Industrial, să ofere Administratorului informații cu privire la investiția pe care acesta intenționează să o efectueze și să ofere Administratorului aceleași garanții ca și Rezidentul novat și să-și asume în integralitate toate obligațiile Rezidentului din prezentul contract; într-un asemenea caz, Administratorul are obligația de a emite acordul său pentru novație în cel mai scurt termen posibil, cu respectarea termenelor legale, acord care nu va putea fi refuzat în mod nejustificat. Încheierea respectivului act de novație se va realiza în termen de maxim 30 (treizeci) zile lucrătoare de la emiterea acordului Administratorului.

9.3 Prezentul Contract **încetează** în oricare dintre următoarele situații:

- a. la expirarea termenului
- b. prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane
- c. prin acordul părților
- d. pierderea construcției
- e. pentru orice alte cazuri de încetare a Contractului prevăzute de legea română.

9.4 Privitor la proprietatea construcției în cazul de încetare a suprafeței, stabilim de comun acord ca în cazul de expirare a termenului convenit pentru suprafață, nu primește aplicare prevederea legală de la art. 699 alin. 1, prin urmare proprietarii terenului nu înțeleg să dobândească construcția edificată.

Astfel, în cazul încetării suprafeței, la expirarea termenului, indiferent de valoarea construcției edificate, proprietarul construcției va avea posibilitatea de a opta între: a cumpăra terenul la valoarea de circulație a acestuia, stabilită la acea dată prin expertiză autorizată, fără a lua în considerare valoarea construcției, sau de a ridica construcția pe cheltuielile sale, eliberând terenul cu repunerea acestuia în situația anterioară, la dispoziția proprietarilor de teren, în termen rezonabil.-

Dezmembrămintele constituite de suprafață se sting odată cu încetarea dreptului de suprafață.-

În situația în care, la încetarea dreptului de suprafață, suprafața va cumpăra terenul, eventualele ipoteci care grevează dreptul de suprafață se vor extinde și asupra terenului. Dacă suprafața nu va cumpăra terenul, ci va ridica/demola construcția, eventualele ipoteci care grevează dreptul de suprafață se vor strămuta de drept asupra materialelor. Ipotecile constituite asupra terenului nu se vor extinde și asupra construcției numai în situația în care la data încetării dreptului de suprafață proprietara va dobândi prin accesione dreptul de proprietate asupra construcției.

În cazul în care la încetarea dreptului de suprafață, suprafața va cumpăra terenul, ipotecile constituite asupra terenului se strămută de drept asupra prețului. În cazul în care la încetarea dreptului de suprafață, suprafața va demola construcția, ipotecile constituite asupra terenului se vor extinde de drept asupra întregului teren.

În cazul în care dreptul de suprafață se stinge prin consolidare, dezmembrămintele constituite de suprafață se mențin pentru durata pentru care au fost constituite, dar nu

mai târziu de împlinirea termenului inițial al suprafeței. Ipotecile născute pe durata existenței suprafeței se mențin fiecare în funcție de obiectul asupra căruia s-au constituit.

9.5 În cazul în care drepturile și obligațiile Rezidentului din acest contract vor fi preluate de către un terț, Rezidentul se obligă să garanteze plata sumelor datorate de către noul Rezident în baza acestui Contract pe o perioadă de 3 (trei) ani de la data substituirii terțului respectiv în drepturile și obligațiile Rezidentului.

ARTICOLUL 11 RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

11.1 Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună credință și diligența cerută unui bun Administrator sau unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al Părților.

11.2 Orice plată făcută de către Rezident către TETAROM SA se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi potrivit regulilor prevăzute în Noul Codul Civil.

ARTICOLUL 12 FORTA MAJORA

În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forta majora: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, interdicții statale, embargouri și alte astfel de împrejurări asimilate acestora, precum și orice împrejurare imprevizibilă, insurmontabilă și exterioară activității Părților și a prepușilor lor, care pune partea care o invocă în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin. Forța majoră exonerează de răspundere Partea care o invocă de orice răspundere. Partea care invocă forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă Parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 10 zile de la apariția acestora, și trebuie să prezinte documente care să confirme situația respectivă. Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 2 luni, Contractul se va considera reziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte Părți, de către Partea interesată.

ARTICOLUL 13 ALTE CLAUZE

13.1 În vederea calculării taxelor notariale aferente acestui Contract, constituirea dreptului de suprafață este evaluată la valoarea de 120.780 euro, echivalentul a x lei, la curs BNR oficial de _____, iar a dreptului de administrare este evaluată la valoarea de 289.872 euro echivalentul a x lei, la curs BNR oficial de _____. Valoarea imobilului ce face obiectul prezentului act este de 0 lei (0 lei), stabilită conform Studiului de piață privind fondul imobiliar al județului Cluj, ediția 2024.

13.2 Orice notificări solicitate sau permise a fi trimise în baza prezentului Contract, vor fi făcute în scris și vor fi trimise prin fax, e-mail, scrisoare recomandată cu confirmare de primire, sau prin curier, după cum urmează:

pentru Administrator: TETAROM SA,

Persoană: Director General, dr. ing Viorel Găvrea, Șef Serviciu Comercial, jr. Meda Medrea

Adresă: str. Tăietura Turcului nr 47

Tel/Fax: +40 264 432 750

E-mail: tetarom@tetarom.ro; meda.medrea@tetarom.ro

pentru Rezident: COMPANIA DE APA SOMES SA

Persoană: : Director General, Dr. ing Călin Vasile Neamțu

Adresă: Bld. 21 Decembrie 1989, nr.79, Cluj-Napoca, 400603

Tel/Fax: +40264 591444

E-mail: juridic.cluj@casomes.ro

13.3 Prezentul Contract nu poate fi modificat sau amendat în tot sau în parte, decât prin document scris și semnat de reprezentanții autorizați ai fiecărei părți.

13.4 Prezentul Contract va fi guvernat de și interpretat în conformitate cu legile din România.

13.5 Părțile vor depune toate eforturile pentru a soluționa amiabil orice dispute ce rezulta din prezentul Contract.

13.6 Dacă o astfel de soluționare amiabilă nu este posibilă, disputa va fi soluționată de către autoritățile judecătorești competente.

13.8 Părțile se angajează să păstreze confidențialitatea asupra informațiilor privind prezentul Contract și a tuturor informațiilor cu care vor intra în contact pe perioada derulării prezentului Contract.

13.9 Prezentul Contract reprezintă voința părților și înlătură orice înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui. Părțile declară în mod expres că au citit prezentul Contract înainte de semnarea acestuia și că acesta a fost încheiat în urma negocierii sale cu bună credință de către Părți, conform voinței lor liber exprimate, în deplină cunoștință de cauză, nu în stare de necesitate sau în condiții vădit defavorabile. Părțile confirmă acest lucru prin semnarea prezentului Contract.

Subsemnații declarăm că notarul public instrumentator al actului ne-a pus în vedere dispozițiile Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD), și faptul că este operator de date cu caracter personal.

Tehnoredactat și autentificat la Societatea Profesională Notarială Gorun & Asociații, de notar public instrumentator HANDRA-CĂLUGĂR DIANA, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial, și 5 (cinci) duplicate, din care 1 (unu) duplicat pentru arhiva biroului notarial, iar 4 (patru) duplicate s-au eliberat părților, azi, data autentificării.

TETAROM S.A.
prin Director General
Dr. Ing. Viorel Găvrea

COMPANIA DE APA SOMES S.A.
prin Director General
Dr. Ing. CĂLIN VASILE NEAMȚU

- urmează autentificarea -

PREȘEDINTE,
Alin Tișe

Contrasemnează:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Simona Gaci