

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea încheierii unui acord privind acordarea unui drept de folosință pentru un spațiu în suprafață aproximativă de 550 m², situat în incinta centrului comercial Auchan Drumul Taberei din str. Brașov nr. 25, sector 6, București, pentru desfășurarea activității Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale Sector 6

Având în vedere Raportul de specialitate al Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale Sector 6 și Expunerea de motive a Primarului Sectorului 6;

Văzând raportul Comisiei de specialitate nr. 5 a Consiliului Local Sector 6;

Ținând seama de prevederile:

- H.C.G.M.B. nr. 221/1999 privind transmiterea unor spații cu altă destinație decât aceea de locuință din administrarea Primăriei Municipiului București în administrarea Primăriilor de Sector – în vederea exercitării atribuțiilor privind stabilirea, constatarea, controlul, urmărirea și încasarea impozitelor, taxelor locale și a altor venituri ale bugetului C.G.M.B.;
- H.C.G.M.B. nr. 86/2002 privind transmiterea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință situat în str. Drumul Taberei nr. 18, din administrarea Consiliului General al Municipiului București în administrarea Consiliului Local al Sectorului 6, pentru Serviciul Public pentru Finanțe Locale Sector 6 (actual Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale Sector 6);
- H.G. nr. 1723/2004 privind aprobarea Programului de măsuri pentru combaterea birocrăției în activitatea de relații cu publicul;
- H.C.L. Sector 6 nr. 327/2016 privind aprobarea Organigramei, a Statului de funcții și a Regulamentului de Organizare și Funcționare a Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale Sector 6;

În temeiul art. 45 alin. (2) lit. f) și alin. (6), precum și a art. 81 alin. (2) lit. q) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local Sector 6,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă încheierea unui acord privind acordarea unui drept de folosință pentru un spațiu în suprafață aproximativă de 550 m², situat în incinta centrului comercial Auchan Drumul Taberei din str. Brașov nr. 25, Sector 6, București, pentru desfășurarea activității Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale Sector 6, conform Anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Primarul Sectorului 6, prin aparatul de specialitate al acestuia și serviciile publice de interes local abilitate, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei, conform competențelor.

(2) Comunicarea și aducerea la cunoștința publică se vor face, conform competențelor, prin grija Secretarului Sectorului 6.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
pentru legalitate
Secretarul Sectorului 6,
Demirel Spiridon

Nr.:

Data:

EXPUNERE DE MOTIVE

Prin Raportul de Specialitate, întocmit de Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale Sector 6, se propune relocarea parțială a activității desfășurate în Centrul I - Orizont situate în Drumul Taberei nr. 18, în complexul comercial Auchan Drumul Taberei, pentru asigurarea unor condiții de muncă conform normelor în vigoare, precum și pentru a putea acorda contribuabililor servicii de calitate într-un mediu civilizată.

Sediul Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale Sector 6 a fost construit în anul 1966 și necesită reparații și modificări substanțiale pentru respectarea normelor de protecție la incendiu și securitate în muncă.

În virtutea celor sus-menționate supun spre dezbateră și aprobare Consiliului Local Sector 6 proiectul de hotărâre pentru aprobarea încheierii unui acord privind acordarea unui drept de folosință pentru un spațiu în suprafață aproximativă de 550 m², situat în incinta centrului comercial Auchan Drumul Taberei din str. Brașov nr. 25, Sector 6, București, pentru desfășurarea activității Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale Sector 6.

PRIMAR,

Gabriel Mutu



SECTORUL 6 AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
**DIRECȚIA GENERALĂ DE IMPOZITE ȘI TAXE
LOCALE SECTOR 6**



Cod operator date cu caracter personal nr. 2662

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea încheierii unui acord privind acordarea unui drept de folosință pentru un spațiu în suprafață aproximativă de 550 m², situat în incinta centrului comercial Auchan Drumul Taberei din str. Brașov nr. 25, Sector 6, București, pentru desfășurarea activității Direcției Generale de Impozite și Taxe Locale Sector 6

Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale Sector 6 își desfășoară activitatea de constatare și impunere în trei centre situate în zona Drumul Taberei, Militari și Giulești.

În centrul Orizont, situat în Drumul Taberei nr. 18, este cel mai mare aflux de contribuabili întrucât aici sunt efectuate operațiuni atât pentru persoanele fizice cât și pentru persoanele juridice. Acest centru a fost construit în anul 1966, iar de la data preluării în administrare, respectiv în anul 1999 etajul și în 2002 parterul, clădirea a avut parte de mai multe modificări, astfel că a fost realizat un mezanin și a fost extins etajul, fără însă a se efectua și lucrări de consolidare și/sau de modernizare a instalațiilor termice și sanitare. Mai mult decât atât, instituția noastră trebuie să reconfigurăm și să reparăm/înlocuim anumite elemente de funcționalitate precum uși, ferestre, pentru a respecta normele pentru protecția și securitatea la incendiu, pentru asigurarea condițiilor de muncă și a securității în muncă.

O problemă o reprezintă și aglomerația din zona de așteptare, zonă care a devenit insuficientă datorită numărului tot mai mare de cereri/declarații/certificate înregistrate/emise ca urmare a modificărilor legislative și/sau a actelor normative nou intrate în vigoare

Aceste aspecte ne-au fost sesizate atât de cetățeni, cât și de organele cu atribuții de control, astfel:

- în data de 22.03.2017 în chestionarul de evaluare “Părerea dumneavoastră contează” domnul Albu Vasile reclamă lipsa ferestrelor în zona de așteptare de la parterul instituției;

- în data de 23.03.2017 în chestionarul de evaluare “Păreră dumneavoastră contează” domnul Marica Adrian Jean reclamă lipsa aerului și spațiul mic din zona de așteptare de la parterul instituției;
- în data de 21.03.2017 în chestionarul de evaluare “Păreră dumneavoastră contează” domnul Filipoiu Ion reclamă lipsa unui sistem de ventilație și spațiul insuficient din zona de așteptare de la parterul instituției;
- în data de 18.03.2014, prin Procesul Verbal de Control înregistrat la D.G.I.T.L. cu nr. 116-14-04491 din 20.03.2014, Inspectoratul pentru Situații de Urgență “Dealul Spirii” a constatat o serie de neconformități în ceea ce privește apărarea împotriva incendiilor și protecția civilă. Neconformitățile constatate nu au putut fi remediate în totalitate nici până la această data.

Mai mult decât atât, prin Raportul de identificare, evaluare și controlul riscurilor de incendiu, înregistrat cu nr. 240-16-16328 din 23.11.2016, evaluatorul dr. ing. Daniela Eremia, constată că imobilul situat în Drumul Taberei nr. 18 prezintă “*risc mare de incendiu*” și se încadrează în “*gradul V derezistență la foc*” motiv pentru care evaluatorul recomandă “*relocarea activității*”.

Totodată, prin Expertiza tehnică pentru evaluarea imobilului Centrul 1 – Orizont din Drumul Taberei nr. 18, înregistrat cu nr. 3/08.2014, expertul tehnic prof. ing. Constantin Pavel constată că imobilul se “*încadrează în clasa de risc seismic $R_s III$* ”.

Având în vedere cele mai sus menționate, trebuie precizat că, Centrul 1 – Orizont din Drumul Taberei nr. 18, necesită lucrări ample și de durată precum cele de consolidare, compartimentare, reabilitare termică, refacerea instalațiilor sanitare și termice, etc, iar întreaga activitate va trebui relocată pe perioada lucrărilor.

Pentru aceste motive, au fost întreprinse demersuri în vederea identificării unor spații corespunzătoare pentru relocarea birourilor/serviciilor care prin natura activității au relații directe cu contribuabilii persoane fizice și juridice. În acest sens au fost transmise către trei agenți economici scrisori de intenție.

Immochan Române-a transmis, ca urmare a scrisorii noastre de intenție, o propunere comercială, înregistrată la D.G.I.T.L. cu nr. 240-17-22688 din 14.12.2017, potrivit căreia ne pot da în folosință gratuită un spațiu de aproximativ 550 m² în centrul comercial Auchan Drumul Taberei, care să îndeplinească cerințele menționate în scrisoarea de intenție nr. 6105 din 12.12.2017.

În urma analizării propunerii comerciale, apreciem că spațiul oferit corespunde ca amplasare, funcționalitate și condiții de muncă pentru desfășurarea activității specifice D.G.I.T.L.

Față de cele precizate mai sus, am întocmit prezenta notă de fundamentare în vederea întocmirii proiectului de hotărâre.

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL
VĂIDEANU ALIN MIHAI

Întocmit
NICULAE EDUARD

ACORD CU PRIVIRE LA ACORDAREA UNUI DREPT DE FOLOSINȚĂ

Semnat la data de [...], în București, de către:

- (1) **Immochan Imobiliare S.R.L.**, cu sediul social în Strada Brașov nr. 25, Clădirea de Birouri, Etaj 5, Birourile Immochan, Sector 6, București, Romania, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J40/14883/2007, EUID ROONRC.J40/14883/2007, cod unic de înregistrare 22217990, atribut fiscal RO, număr de cont: RO76 BRDE 450S V435 5639 4500 deschis la BRD GSG SMCC, reprezentată de dl. **Tatian Diaconu**, în calitate de Director General,

Denumită în continuare „**Immochan**”

Și

- (2) **DIRECȚIA GENERALĂ DE IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE SECTOR 6**, cu sediul în București, str. Drumul Taberei nr. 18, sector 6, telefon 0214137790, fax 0214137789, cod fiscal 12380248, cont bancar nr. [...] deschis la [...], reprezentată de [...],

Denumită în continuare „**DGITL**”

Denumite în continuare în mod colectiv „**Părțile**” și individual „**Partea**”,

Au decis semnarea prezentului acord cu privire la acordarea unui drept de folosință („**Acordul**”), în condițiile de mai jos.

Semnatarii Acordului declară că sunt autorizați să semneze acte și să dea declarații angajante în numele Părților reprezentate, iar mandatele relevante nu au expirat la data semnării acestui Acord.

Preambul

- (A) Immochan este locatorul unui complex de spații comerciale („**Galeria Comercială**”) din cadrul „Centrului Comercial Auchan Drumul Taberei”, situat în Strada Brașov nr. 25, sector 6, București („**Centrul Comercial**”);
- (B) Centrul Comercial include, pe lângă Galeria Comercială, și un hipermarket, spații de birouri, zone comune, locuri de parcare, căi de acces interne și externe, spații verzi;
- (C) DGITL dorește să obțină de la Immochan un drept de folosință cu titlu gratuit asupra unui spațiu de birouri din cadrul Centrului Comercial pentru a-și stabili în locația respectivă un nou punct de lucru/centru în cadrul căruia DGITL va desfășura activități de birouri și relații cu publicul (program de lucru cu publicul);
- (D) Immochan dorește să acorde către DGITL acest drept de folosință cu titlu gratuit asupra spațiului de birouri anterior menționat pentru activități de birouri și relații cu publicul (program de lucru cu publicul) în considerarea faptului că acest lucru va crește notorietatea Centrului Comercial și va crește numărul de vizitatori ai acestuia;
- (E) DGITL înțelege că administrarea proprietății (incluzând Centrul Comercial, Galeria Comercială, Spațiul, activele financiare) poate fi delegată unei terțe persoane fizice sau juridice după cum aceasta va putea fi desemnată de către Immochan. Prin urmare, atunci când prezentul Acord se va referi la Immochan, va fi de asemenea avut în vedere și administratorul proprietății, ale cărui acte vor fi considerate ca fiind ale însuși Immochan.

1. Obiectul Acordului

1.1. Immochan acordă DGITL dreptul de folosință asupra unui spațiu situat în Galeria Comercială, identificat cu numărul [...] având o suprafața estimată de [...], situat conform planului anexat prezentului Acord ca Anexa nr. 1A („**Spațiul**”). În schimbul acestui drept de folosință, DGITL nu va plăti chirie (fiind deci un drept de folosință gratuită). DGITL va plăti Cheltuieli Operaționale, utilitățile și, dacă este cazul, alte sume prevăzute în prezentul Acord conform prevederilor acestuia.

1.2. Măsurători

DGITL declară că acceptă metoda de măsurare a Spațiului prezentată în continuare și este de acord cu faptul că suprafața Spațiului rezultată din măsurătorile efectuate conform acestei metode de măsurare va constitui baza pentru calculul și facturarea Cheltuielilor Operaționale, fără a fi necesară încheierea unor acte adiționale la prezentul Acord în acest sens. DGITL este de acord că rezultatul măsurătorilor Spațiului, efectuate pe cheltuiala Immochan de către o persoană autorizată să efectueze astfel de măsurători, va reprezenta suprafața finală a Spațiului, sub rezerva prevederilor Articolului 1.6.6 de mai jos („**Suprafața Finală**”).

1.3. Suprafața Finală se va consemna în Protocolul de Predare-Primire a Spațiului.

1.4. Suprafața Finală va fi determinată astfel: (i) va include linia centrală a pereților de demarcare dintre Spațiu și celelalte spații închiriate, (ii) va exclude pereții exteriori periferici atunci când aceștia separă Spațiul de exterior, (iii) va include pereții exteriori periferici atunci când aceștia separă Spațiul de Spațiile Comune, sau de alte zone de acces/servicii, (iv) va include orice coloane structurale și pereți interiori. Spațiul va include toate adăugirile și modificările sau îmbunătățirile aduse acestuia, precum și: fațada Spațiului; tencuiala și finisările decorative aplicate pe orice ziduri structurale sau portante și coloane din cadrul Spațiului; totalitatea zidurilor și coloanelor nestructurale sau neportante din cadrul Spațiului; eventuale travelatoare, scări, scări rulante, podeaua Spațiului; toate plafoanele suspendate din Spațiu; ușile, furniturile ușilor și cadrele ușilor Spațiului sau din cadrul Spațiului; toate instalațiile sanitare și de apă caldă și rece din cadrul Spațiului.

1.5. Înălțimea Spațiului

Părțile sunt de acord ca înălțimea Spațiului este de 3 m față de nivelul pardoselii, iar porțiunea ce depășește înălțimea Spațiului aparține și va fi disponibilă nerestricționat pentru Immochan, cu condiția să nu afecteze desfășurarea activității DGITL.

1.6. Verificarea măsurătorilor

1.6.1. În cazul în care DGITL contestă Suprafața Finală consemnată în Protocolul de Predare-Primire a Spațiului, o nouă verificare va fi efectuată de către o persoană autorizată numită de către Immochan, dacă DGITL comunică în scris către Immochan o solicitarea de verificare a măsurătorilor, în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la Data Predării Spațiului.

1.6.2. În absența unei solicitări scrise de verificare a măsurătorilor din partea DGITL, se va considera că acesta este de acord cu Suprafața Finală consemnată în Protocolul de Predare-Primire.

- 1.6.3. Dacă DGITL comunică în scris către Immochan solicitarea de verificare a măsurătorilor, atunci Immochan va informa DGITL prin telefon și e-mail cu privire la data verificării măsurătorilor, cu cel puțin 2 (două) zile lucrătoare în avans, pentru a permite DGITL să participe la această verificare. Neparticiparea DGITL la verificarea măsurătorilor nu va împiedica desfășurarea acestora. Într-o astfel de situație, se va considera că DGITL nu are nicio obiecțiune cu privire la rezultatele verificărilor.
- 1.6.4. Verificarea măsurătorilor Spațiului se va efectua pe cheltuiala DGITL, cu excepția cazului în care suprafața rezultată din verificare diferă cu peste 3% (în plus sau în minus) de suprafața consemnată în Protocolul de Predare-Primire a Spațiului, caz în care Immochan va suporta cheltuielile de verificare a măsurătorilor.
- 1.6.5. Cu ocazia verificării măsurătorilor, Părțile vor semna un Proces-verbal de Verificare Măsurători.
- 1.6.6. În caz de verificare a măsurătorilor, Suprafața Finală va fi reprezentată de suprafața determinată ca urmare a acestor verificări, în funcție de care se vor calcula și factura Cheltuielile Operaționale, fără a fi necesară încheierea vreunui act adițional la prezentul Acord în acest sens.

2. Predarea Spațiului către DGITL

- 2.1.** Spațiul va fi predat către DGITL în termen de 60 (șaizeci) de zile de la data primirii de către Immochan a Proiectului de Amenajare întocmit de DGITL (în forma finală aprobată de Immochan) în conformitate cu Articolul 3.3.2 de mai jos, astfel cum acesta va putea fi modificat conform prevederilor de mai jos, pe baza unui Protocol de Predare-Primire a Spațiului semnat de către Părți (substanțial în forma prevăzută în **Anexa nr. 2** la prezentul Acord), în care se va consemna starea Spațiului și condițiile tehnice existente la Data Predării. Data semnării Protocolului de Predare-Primire a Spațiului sau, după caz, data menționată la Articolul 2.5 este denumită în continuare „**Data Predării**”.

Dacă Data Predării estimată, astfel cum e prevăzută mai sus, este modificată de Immochan, DGITL va fi notificat în scris cu privire la noua Dată a Predării Spațiului, prin e-mail, cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de Data Predării. În cazul în care Data Predării Spațiului se modifică după momentul emiterii de către Immochan a notificării, Immochan va notifica din nou DGITL cu privire la modificarea Datei Predării, prin e-mail, cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de Data Predării notificată inițial.

Predarea Spațiului va putea fi amânată de cel mult 2 ori, pe o perioadă cumulată de maxim 30 de zile.

- 2.2.** DGITL declară că acceptă condițiile tehnice ale Spațiului menționate în Specificațiile Tehnice atașate prezentului Acord ca **Anexa nr. 3** astfel cum acestea pot suferi modificări pe Durata Acordului și declară că nu va invoca niciun fel de pretenție/obiecțiune legată de utilitatea Spațiului pentru activitățile DGITL. De asemenea, DGITL declară că acceptă Planul Conceptual al Spațiului atașat la prezentul Acord în **Anexa nr. 1B** și că acesta reflectă în mod corect cerințele sale de amenajare și de finisare.

Orice modificare a condițiilor tehnice se va efectua în așa fel încât să nu conducă la împiedicarea activității DGITL și fără afectarea activității de relații cu publicul (front office) a DGITL sau, dacă anumite modificări afectează această activitate, Părțile vor stabili de comun

acord modalitatea de intervenție asupra Spațiului, respectând în toate cazurile cerințele legale relative la calitatea în construcții.

- 2.3. Orice defecte minore, dacă există, identificate cu ocazia predării Spațiului, care nu au un impact asupra Lucrărilor DGITL, nu pot justifica refuzul DGITL de preluare a Spațiului, cu condiția ca acestea să nu împiedice activitatea DGITL.
- 2.4. Orice defecte, dacă există, identificate cu ocazia predării Spațiului, care afectează efectuarea Lucrărilor DGITL și desfășurarea activității DGITL, vor fi cuprinse sub formă de obiecțiuni în Protocolul de Predare-Primire a Spațiului. Defectele vor fi remediate de către Immochan în maxim 7 zile lucratoare în funcție de natura defectului. Ulterior remedierii acestora, Immochan va notifica DGITL cu privire la faptul că defectele au fost remediate. Immochan nu este răspunzător pentru alte defecte invocate ulterior de către DGITL, decât dacă acestea fac parte din categoria viciilor ascunse (însemnând acele defecte care nu puteau fi descoperite la Data Predării în pofida diligențelor DGITL) sau din categoria viciilor de structura ale clădirii, indiferent că existau la momentul predării ori au survenit ulterior. Acestea vor fi remediate de către Immochan pe propria cheltuială, în funcție de natura viciului, în termen de 7 zile lucratoare de la notificarea transmisă de către DGITL.
- 2.5. În cazul în care, pentru orice motive, altele decât un eveniment de Forță Majoră sau defecte care pot avea un impact major asupra activității, DGITL nu participă și/sau nu acceptă Spațiul la Data Predării notificată de Immochan, sau refuză să semneze Protocolul de Predare-Primire a Spațiului, Spațiul va fi considerat predat la Data Predării notificată de Immochan, fără defecte și fiind conform tuturor termenilor și condițiilor din prezentul Acord, considerându-se că DGITL nu a făcut nicio obiecțiune cu privire la Spațiu.

3. Deschiderea Spațiului

3.1. Data Deschiderii

DGITL se obligă și garantează prin prezentul Acord că Spațiul va fi deschis pentru public până la data expirării unui termen de maxim 90 de zile de la Data Predării („**Data Deschiderii**”), că, la Data Deschiderii, Spațiul va fi în stare de funcționare pentru scopul Activităților Permise și că, începând cu Data Deschiderii, va începe desfășurarea Activităților Permise.

3.2. Aprobări, permise și autorizații ale DGITL și Immochan

- 3.2.1. Până cel mai târziu la Data Deschiderii, DGITL va obține pe propria cheltuială, toate aprobările, avizele, permisele, licențele și autorizațiile necesare funcționării Spațiului și desfășurării activității DGITL, și se obligă să pună la dispoziția Immochan, cel mai târziu la Data Deschiderii, exemplare în copie ale acestor autorizații.
- 3.2.2. DGITL, pe cheltuiala proprie, se va conforma tuturor legilor, ordonanțelor și regulamentelor, reglementărilor, cerințelor guvernamentale, precum și oricăror aprobări, avize, permise, licențe și autorizații, în vigoare la data semnării prezentului Acord, sau care vor intra ulterior în vigoare, cu privire la utilizarea, ocuparea și folosința Spațiului și cu privire la activitatea desfășurată de DGITL în Spațiu. DGITL va fi direct și exclusiv răspunzător în fața autorităților competente și a Immochan în ceea ce privește respectarea prevederilor legale ce guvernează activitatea sa. Immochan este exonerat de orice răspundere privind activitatea DGITL și modul de desfășurare a acesteia. DGITL se obligă să mențină valabilitatea tuturor autorizațiilor, licențelor și

permiselor necesare pentru desfășurarea activităților sale pe întreaga Durată a Acordului.

- 3.2.3. Immochan garantează DGITL că va deține toate autorizațiile, aprobările, avizele, permisele și licențele necesare funcționării Centrului Comercial. Immochan va fi direct răspunzător față de DGITL în situația în care activitatea DGITL va fi împiedicată sau afectată ca urmare a nerespectării sau neîndeplinirii cerințelor legale referitoare la funcționarea Centrului Comercial.

3.3. Lucrările de amenajare și de finisare efectuate de Immochan

- 3.3.1. Sub rezerva îndeplinirii de către DGITL a obligațiilor sale prevăzute în prezentul articol 3.3, Immochan va efectua lucrările de amenajare și de finisare a Spațiului, inclusiv partea din față a Spațiului, emblema și/sau logo-ul, astfel cum acestea sunt reflectate în Planul Conceptual al Spațiului atașat la prezentul Acord în **Anexa nr. 1B** (care reflectă cerințele de amenajare și de finisare ale DGITL), pe baza proiectului întocmit de DGITL și aprobat de Immochan în conformitate Articolul 3.3.2 de mai jos („**Proiectul de Amenajare**”). Lucrările de amenajare și de finisare a Spațiului prevăzute în prezentul articol, astfel cum acestea sunt reflectate în Planul Conceptual al Spațiului din **Anexa nr. 1B** și detaliate în Lista de Responsabilități din **Anexa nr. 3^A** la prezentul Acord („**Lucrările de Amenajare**”) vor fi realizate de Immochan până la Data Predării, sub rezerva ca DGITL va întocmi și va preda către Immochan Proiectul de Amenajare în forma stipulată de Acord și îndeplinind cerințele legale și contractuale relative la calitatea în construcții.
- 3.3.2. Pe baza Planului Conceptual al Spațiului atașat la prezentul Acord în **Anexa nr. 1B**, DGITL va pregăti proiectul pentru Lucrările de Amenajare și îl va supune aprobării de către Immochan până la data de [...]. În cazul în care Immochan are obiecțiuni, instrucțiuni sau comentarii privitoare la Proiectul de Amenajare, DGITL va avea obligația de a modifica/completa/detalia Proiectul de Amenajare conform obiecțiunilor, instrucțiunilor sau comentariilor Immochan, în termenul indicat de acesta din urmă. Pentru evitarea oricărui dubiu, DGITL este de acord că Immochan va avea dreptul de a face orice obiecțiuni, instrucțiuni sau comentarii cu privire la Proiectul de Amenajare, indiferent de natura motivelor care stau la baza acestora (tehnică, financiară, de oportunitate, comptabilitate cu standardele/politica Immochan, etc.), atât timp cât acestea nu contravin obligațiilor legale de desfășurare a activității DGITL. Proiectul de Amenajare, în forma aprobată de Immochan, va fi predat către Immochan în formatul, în condițiile și având conținutul prevăzut de **Anexa nr. 3** și în numărul de exemplare stipulat de această anexă.
- 3.3.3. Immochan va obține aprobările și autorizațiile necesare executării Lucrărilor de Amenajare.

3.4. Lucrările DGITL

- 3.4.1. DGITL va echipa Spațiul cu tot mobilierul și echipamentul necesar pentru începerea activității sale în Spațiu, conform Listei de Responsabilități din **Anexa nr. 3^A** la prezentul Acord („**Lucrările DGITL**”), pe cheltuiala și riscul său, până cel mai târziu la Data Deschiderii.

3.4.2. DGITL va fi răspunzător pentru orice daune, directe sau indirecte, cauzate Immochan sau oricărui terț, ca urmare a derulării Lucrărilor DGITL, indiferent dacă aceste daune sunt sau nu acoperite de asigurarea DGITL.

4. Destinația Spațiului. Obligații privitoare la folosința Spațiului

4.1. DGITL declară că Spațiul va fi utilizat exclusiv pentru a desfășura activități de birouri și relații cu publicul (program de lucru cu publicul) specifice instituției sale („**Activitățile Permise**”), prin urmare fiind excluse orice alte forme de utilizare a Spațiului sau/și orice altă destinație, indiferent de caracterul, importanța și durata acestora.

4.2. DGITL se obligă să mențină Spațiul funcțional, deschis și accesibil publicului, începând cu Data Deschiderii Spațiului, pe toată durata programului său de funcționare, și anume: luni, marți, joi – 8.30 – 16.30, miercuri – 8.30 – 18.30 și vineri – 8.30 – 14.00.

DGITL va putea modifica programul de funcționare conform prevederilor legale și deciziilor interne, cu notificarea prealabilă a Immochan.

Prin spațiu ‘funcțional’, Părțile înțeleg menținerea Spațiului dotat și echipat cu echipamentele și personalul adecvat, după cum va fi necesar pentru desfășurării în mod curent, efectiv și continuu a Activităților Permise ale DGITL.

4.3. Immochan se obligă să asigure accesul permanent la spațiul folosit de DGITL. Accesul personalului/colaboratorilor DGITL la Spațiul folosit pe toată perioada cât este deschis Centrul Comercial. Accesul publicului va fi permis pe toată durata programului de funcționare a DGITL.

4.4. DGITL va utiliza Spațiul, în conformitate cu destinația prevăzută de prezentul Acord, respectând normele de conviețuire și buna vecinătate, într-un mod care nu împiedică și nu produce inconveniente sau perturbări activității Immochan sau a altor utilizatori, locatari, vecini sau terțe persoane.

4.5. DGITL trebuie să se asigure că operațiunile efectuate în Spațiu nu încalcă nicio dispoziție legală aplicabilă, nu cauzează și nu justifică nicio plângere/reclamație din partea oricărui alți utilizatori, locatari, sau a altor terți din Galeria Comercială, și va lua toate măsurile pentru ca toate persoanele aflate în subordinea DGITL sau în colaborare cu acesta (angajați, agenți, colaboratori, furnizori etc) să respecte de asemenea toate obligațiile legate de folosința Spațiului.

4.6. Pe toată Durata Acordului, DGITL va respecta toate reglementările legale în legătură cu folosința Spațiului și se obligă să mențină valabilitatea tuturor autorizațiilor necesare desfășurării activității de către DGITL în Spațiu. Immochan nu va fi considerat răspunzător pentru niciun fel de penalizări/taxe impuse de autorități datorită neglijenței DGITL sau neobținerii de către acesta a tuturor autorizațiilor și permiselor necesare, cu excepția situației în care neobținerea acestora de datorează culpei Immochan.

DGITL va respecta în activitatea sa și pe toată durata folosinței Spațiului, toate cerințele referitoare la protecția mediului, condițiile sanitare, prevenirea incendiilor și securitatea în muncă, în virtutea prevederilor legale aplicabile. DGITL va fi de asemenea răspunzător pentru caracterul legal al operațiunilor DGITL în incinta Centrului Comercial și pentru conformitatea cu reglementările aplicabile, întreținerea și repararea tuturor utilajelor, echipamentelor și dispozitivelor instalate în Spațiu.

Părțile convin în mod expres că DGITL va efectua, prin intermediul unor firme specializate în mod corespunzător, inspecții periodice ale instalațiilor și echipamentelor aflate în folosința sa, în termenele prevăzute de dispozițiile legale și/sau de normele aplicabile, precum și la cererea Immochan. După fiecare inspecție, DGITL va înregistra rezultatele în registrul de inspecții privind starea tehnică și va prezenta Immochan înregistrările.

- 4.7. Prin prezentul Acord, DGITL se obligă să despăgubească Immochan pentru orice prejudicii cauzate acestuia din urmă ca urmare a oricărui fapt sau lucru legat de folosirea sau ocuparea Spațiului de către DGITL, de desfășurarea activității sale sau de orice activitate, lucrare sau alte asemenea, desfășurate, permise sau suportate de DGITL, la cererea sau cu acordul DGITL, în Spațiu sau în jurul Spațiului, după Data Predării. DGITL va mai despăgubi Immochan pentru orice daune, rezultate din nerespectarea sau încălcarea oricăror obligații ce îi revin DGITL în temeiul prezentului Acord sau din orice faptă sau neglijență a DGITL sau a vreunui reprezentant, agent, angajat, licențiat sau invitat al DGITL. DGITL declară expres că recunoaște și acceptă drepturile Immochan prevăzute de prezentul articol.
- 4.8. Prin prezentul Acord, Immochan se obligă să despăgubească DGITL pentru orice prejudicii cauzate acestuia din urmă ca urmare a incalcării culpabile a obligațiilor asumate de Immochan prin prezentul Acord sau din orice faptă sau neglijență a Immochan sau a vreunui reprezentant, angajat al Immochan. Immochan nu raspunde de întreruperea serviciilor publice și a serviciilor comune inclusiv electricitatea, încălzirea, aerisirea și sistemul de prevenire a incendiilor, cu excepția întreruperilor care sunt cauzate de culpa Immochan. Părțile stabilesc în mod expres că întreruperea curentului electric pentru care furnizorul nu își asumă obligația remedierii într-un termen mai scurt de 48 (patruzecisiopt) de ore nu va fi considerată o întrerupere cauzată de culpa Immochan.
- 4.9. Immochan nu va fi răspunzător față de DGITL și nu va putea fi obligat la plata niciunei penalități, de nicio natură, în cazul în care orice număr de spații din Galeria Comercială ar rămâne neutilizate pentru o anumită perioadă de timp, indiferent de motiv.
- 4.10. DGITL se declară în mod expres de acord ca Immochan să îi folosească denumirea, marca (emblema) și logo-ul pentru promovarea Centrului Comercial, pe întreaga Durată a prezentului Acord, numai cu acordul prealabil scris al DGITL, fără ca Immochan să fie obligat la plata vreunei sume, cu orice titlu, a contravalorii dreptului de folosință.

5. Durata Acordului

- 5.1. Prezentul Acord este încheiat pe o durată de 5 (cinci) ani, calculată începând cu Data Predării Spațiului către DGITL („Durata”).
- 5.2. Părțile acceptă în mod expres faptul că, imediat după expirarea Duratei Acordului, Immochan poate dispune liber de Spațiu și poate să acorde mai departe oricărei terțe persoane orice drepturi (inclusiv de folosință) asupra acestuia, DGITL neavând niciun drept de preferință în acest sens sau orice drept similar.
- 5.3. Exceptând situațiile în care prezentul Acord prevede altfel, Durata Acordului se poate prelungi numai prin act adițional scris, semnat de ambele Părți cu cel puțin 6 luni anterior datei de expirare.

6. Cheltuieli Operaționale

6.1. Obligația de plată a Cheltuielilor Operaționale. Definiție

Începând cu Data Deschiderii, DGITL va avea obligația de a plăti către Immochan o contribuție lunară la Costurile Comune, contribuție ce va fi determinată ca Euro/mp/lună în conformitate cu Articolul 6.3 de mai jos („**Cheltuieli Operaționale**”). Orice întârziere în deschiderea Spațiului pentru public care nu este imputabilă Immochan nu exonerează DGITL de la îndeplinirea obligației de plată a Cheltuielilor Operaționale începând cu expirarea termenului maxim prevăzut la Articolul 3.1 pentru Data Deschiderii.

6.2. Definirea Costurilor Comune

6.2.1. „**Costurile Comune**” înseamnă costurile legate de operarea, funcționarea, repararea și întreținerea în bune condiții a Galeriei Comerciale și a Spațiilor Comune, precum și costurile care au legătura cu activitatea, existența și funcționarea Centrului Comercial, astfel cum aceste costuri sunt detaliate în Articolul 6.2.3 de mai jos.

6.2.2. „**Spațiile Comune**” înseamnă (i) toate zonele și spațiile interioare și exterioare din cadrul Centrului Comercial care nu sunt destinate folosinței exclusive, deservind sau fiind destinate folosirii de către toți locatarii și/sau toți ceilalți utilizatori ai Centrului Comercial (inclusiv Galeria Comercială), precum și de către public în general, precum și (ii) toate părțile comune ale clădirii/clădirilor Centrului Comercial, după cum aceste zone, spații și părți comune de la punctele (i)-(ii) de mai sus vor putea fi desemnate/alocate din când în când de către Immochan. Spațiile Comune vor putea include, dar fără a se limita la: spații neutilizate, zone de promenadă și divertisment, locuri de joacă pentru copii, coridoare, camere/zone de serviciu, camere/zone tehnice, trotuare, arcade, toalete, scări (inclusiv scări rulante), travelatoare, instalații și sisteme de aer condiționat și climatizare, conducte și alte instalații care fac parte din construcție, sisteme electrice, de telefonie, radio intern, rampe și lifturi, acoperiș, subsol, fațadă, ferestre, coloane de construcții, fundații, intrări, ieșiri, mici elemente de arhitectură și indicatoare, adăposturi publice pentru situații de urgență, stații de autobuz și taxi (amenajate și întreținute de Immochan în scopul facilitării accesului spre și dinspre Centrul Comercial), spații de încărcare și descărcare pentru camioane, parcări, drumuri și spații verzi, sisteme de iluminare (interne și externe), etc.

6.2.3. Costurile Comune vor putea include orice costuri considerate necesare de Immochan în scopurile prevăzute la Articolul 6.2.1 de mai sus, care, în funcție de decizia discreționară a Immochan, vor putea include, fără limitare, următoarele:

- (a) costurile aferente oricăror utilități furnizate în Spațiile Comune, cum ar fi costuri legate de iluminare, încălzire, aerisire, consumul de apă și de electricitate, precum și costurile legate de asigurarea curățeniei în Spațiile Comune (inclusiv în zona locurilor de parcare, a drumurilor și a spațiilor verzi), deszăpezirea, eliminarea deșeurilor și a resturilor;
- (b) costurile de întreținere și reparații ale Spațiilor Comune, inclusiv, în mod special, costurile cu vopsirea, zidăria, întreținerea, repararea și/sau înlocuirea pereților vitrați, scărilor (inclusiv rulante), a tuturor instalațiilor, generatoarelor, sistemelor de prevenire a incendiilor, finisajelor pentru

pardoseală, precum și a oricăror alte elemente din Spațiile Comune, întreținerea și repararea drumurilor/căilor de acces, modificarea, repararea sau renovarea oricăror Spații Comune interioare sau exterioare etc.;

- (c) costurile cu personalul administrativ al Centrului Comercial (fie că aparține Immochan sau unor terți care au contractat servicii cu Immochan) și costurile Immochan cu terțe societăți contractate pentru a asigura funcționarea adecvată și în condiții de securitate a Spațiilor Comune ale Centrului Comercial, incluzând, fără limitare: supravegherea, paza și securitatea, curățenia, întreținerea tehnică, monitorizarea și mentenanța echipamentelor, instalațiilor, utilajelor necesare funcționării Centrului Comercial, etc.;
- (d) orice costuri de achiziție și de restaurare a echipamentelor și materialelor aferente întreținerii și funcționării adecvate a Spațiilor Comune ale Centrului Comercial;
- (e) costurile de management, reprezentând costuri pentru administrarea Centrului Comercial;
- (f) toate primele de asigurare aferente contractelor de asigurare încheiate și finanțate de către Immochan privitoare la asigurarea Spațiilor Comune și a Centrului Comercial împotriva tuturor riscurilor, inclusiv pentru răspunderea pentru daune aduse terților;
- (g) costurile și taxele legate de difuzarea și utilizarea operelor muzicale în Spațiile Comune.

6.3. Plata Cheltuielilor Operaționale

Cheltuielile Operaționale se vor plăti de către DGITL după cum urmează:

- 6.3.1. DGITL va plăti Cheltuieli Operaționale estimate de Immochan conform punctelor (i) și (ii) de mai jos („**Cheltuielile Operaționale Estimate**”), astfel:
 - (i) pentru perioada dintre Data Deschiderii și sfârșitul anului financiar în care are loc Data Deschiderii, Cheltuielile Operaționale Estimate sunt în sumă minima de **4,42 Euro (patru euro și patruzeci și doi cenți) / m.p. / lună plus TVA;**
 - (ii) ulterior, Cheltuielile Operaționale Estimate vor fi stabilite anual prin raportare la valoarea Costurilor Comune bugetate de către Immochan la începutul fiecărui an financiar pentru anul în curs, ținând cont de valoarea efectivă a Cheltuielilor Operaționale pentru anul financiar precedent.
- 6.3.2. Plata Cheltuielilor Operaționale se va efectua lunar pe baza facturii comunicate de Immochan către DGITL, în termen de 30 de zile de la data emiterii facturii în acest sens.
- 6.3.3. La începutul fiecărui an financiar al Duratei Acordului DGITL va începe să plătească Cheltuielile Operaționale Estimate la valoarea facturată de Immochan corespunzătoare noii valori a Cheltuielilor Operaționale Estimate aferentă anului financiar în curs (conform Articolului 6.3.1(ii)).
- 6.3.4. Nu mai târziu de 3 (trei) luni de la sfârșitul fiecărui an financiar, Immochan va întocmi situațiile finale, în care se va specifica valoarea efectivă a Cheltuielilor Operaționale pentru anul financiar precedent. Immochan îi va notifica apoi DGITL valoarea efectivă

a Cheltuielilor Operaționale aferente anului financiar precedent. La solicitarea expresă a DGITL, Immochan va trimite acestuia o situație justificativă a valorii Cheltuielilor Operaționale.

6.3.5. Regularizări

(a) În cazul în care valoarea Cheltuielilor Operaționale Estimate plătite de DGITL în anul calendaristic anterior este mai mică decât valoarea efectivă a Cheltuielilor Operaționale rezultate din situațiile finale întocmite de Immochan, acesta din urmă va emite o factură de regularizare a Cheltuielilor Operaționale, care va fi plătită de DGITL în termen de 45 (patruzecisicinci) zile de la comunicare.

(b) În cazul în care valoarea Cheltuielilor Operaționale Estimate plătite de DGITL în anul calendaristic anterior este mai mare decât valoarea efectivă a Cheltuielilor Operaționale rezultate din situațiile finale întocmite de Immochan, diferența astfel rezultată va fi restituită de Immochan către DGITL.

6.3.6. În situația în care Acordul încetează în decursul unui an financiar, dacă Părțile nu vor decide altfel, factura de regularizarea Cheltuielilor Operaționale va fi emisă și calculată numai pentru perioada din respectivul an financiar cât Acordul a fost în vigoare. Termenul de prescripție pentru plata sumelor rezultate ca urmare a regularizării începe să curgă de la data de 01 aprilie a anului financiar următor celui în care a încetat Acordul.

7. Utilități

7.1. Începând cu Data Predării Spațiului către DGITL, DGITL va plăti toate costurile legate de utilitățile aferente folosinței Spațiului. Părțile convin că utilitățile asigurate de Immochan în Spațiu vor fi apa (inclusiv menajera și apa uzată) și energia electrică, iar DGITL va plăti costurile și cheltuielile legate de consumul de apă și de energie electrică către Immochan. Orice alte utilități (cum ar fi servicii de telefonie și internet) vor fi contractate direct de către DGITL și costurile și cheltuielile aferente vor fi plătite de către acesta din urmă direct către furnizorii respectivelor utilități.

7.2. DGITL va avea instalat un contor individual pentru măsurarea consumului de utilități în sau din Spațiu.

7.3. Plata către Immochan va fi efectuată pe baza consumurilor înregistrate, în termen de cel mult 30 zile calendaristice de la data comunicării către DGITL a facturii de utilități.

8. Termeni și condiții suplimentare care guvernează plățile

8.1. Dacă în cuprinsul Acordului nu se prevede în mod expres altfel, toate sumele datorate de DGITL potrivit prezentului Acord vor fi plătite în RON, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României Euro/Ron, din ziua emiterii facturii de către Immochan.

8.2. DGITL se obligă să plătească toate sumele datorate potrivit prezentului Acord, împreună cu penalitățile și dobânzile aferente, precum și TVA-ul prevăzut de lege cu toate modificările intervenite pe Durata Acordului, în condițiile și la termenele stabilite prin prezentul Acord.

8.3. În fiecare caz când, potrivit prezentului Acord, DGITL este obligat să achite o sumă de bani, o astfel de sumă va fi purtătoare de TVA.

- 8.4.** Părțile convin că orice plată va fi considerată efectuată în momentul debitării contului DGITL deschis la Trezoreria Sectorului 6.
- 8.5.** Exceptând situațiile în care se prevede în mod expres altfel, atunci când sumele datorate de DGITL către Immochan potrivit prezentului Acord sunt exprimate în EURO, aceasta va fi și moneda care va constitui baza de calcul a sumelor respective. Moneda în care se va efectua plata tuturor sumelor va fi RON.
- 8.6.** După aderarea României la Uniunea Monetară Europeană, toate obligațiile de plata prevăzute de Acord vor fi îndeplinite în EUR.
- 8.7.** Părțile stabilesc de comun acord că, în cazul existenței mai multor datorii ale DGITL față de Immochan, dacă DGITL nu indică expres ce datorie dorește să stingă, atunci imputația plății se va efectua potrivit regulilor de imputație legală prevăzute de art. 1509 Cod civil, însă în toate cazurile, stingerea se va face în următoarea ordine de categorii: (1) Cheltuieli Operaționale; (2) utilități; (3) altele.
- 8.8.** Cu privire la îndeplinirea oricăreia dintre obligațiile de plată prevăzute de prezentul Acord, DGITL se afla de drept în întârziere, dacă nu este stipulat în mod expres altfel.
- 8.9.** DGITL va avea dreptul de a invoca compensarea datoriei sale către Immochan cu alte sume datorate de Immochan către DGITL.
- 8.10.** În cazul în care DGITL încalcă obligațiile sale de plata a utilitatilor și nu respectă notificarea Immochan de rectificare a încălcării într-un termen de 7 (șapte) zile, DGITL va plăti către Immochan penalități de întârziere de 0,5% din suma restanta pentru fiecare zi de întârziere, până la plata sumei respective .
- 8.11.** Părțile convin prin an financiar se înțelege perioada de 12 luni cuprinsa între 01 ianuarie și 31 decembrie a fiecărui an calendaristic.

9. Panouri Informative

- 9.1.** DGITL va avea dreptul de a amplasa denumirea sa (sigla) în forma aplicabilă în mod obișnuit operațiunilor DGITL cu condiția ca dimensiunile, metoda și locația acesteia să fie în conformitate cu prevederile legale aplicabile, cu Specificațiile Tehnice și cu respectarea instrucțiunilor scrise ale Immochan.
- 9.2.** DGITL va avea dreptul de a amplasa, conform prevederilor legale, steagul și sigla pe edificiu și în interiorul acestuia, la intrarea în Spațiu, în condițiile impuse de dispozițiile legale aplicabile, precum și informații privind programul de funcționare pe vitrinele Spațiului. DGITL nu va avea dreptul de a amplasa nicio alta informație, postere, steaguri, afișe, sigle sau orice astfel de materiale pe fațadele clădirii, pe vitrinele Spațiului și/sau în Spațiile Comune, decât cu acordul prealabil scris al Immochan.

10. Lucrările de întreținere și modificare a Spațiului survenite după Data Deschiderii

- 10.1.** DGITL se obligă să păstreze Spațiul în bune condiții și în stare de folosință corespunzătoare, iar, în măsura în care sunt necesare lucrări de reparații, conservare și întreținere curentă a Spațiului ce cad în sarcina DGITL, acesta se obligă să le efectueze în mod curent și fără atenționări din partea Immochan. DGITL se obligă să efectueze toate lucrările de întreținere și reparații a instalațiilor/echipamentelor/dotărilor de orice fel care deservește Spațiul (inclusiv

dar fără a se limita la cele care fac parte din sistemul de securitate la incendiu și respectiv din sistemul de încălzire, aer condiționat și ventilație), prin intermediul unor firme având specializarea și calificările necesare, cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile și a prezentului Acord.

- 10.2.** DGITL va efectua toate lucrările de întreținere curentă necesare, lucrări de instalații, reparație și restaurare, cu excepția lucrărilor de reparație și întreținere a structurii clădirii. De asemenea, DGITL va întreține partea frontală a Spațiului în bune condiții și o va restaura la cererea Immochan, în termenul convenit în mod rezonabil de către Părți.
- 10.3.** În cazul în care vor fi necesare orice lucrări suplimentare în Spațiu, impuse de o reglementare legală aplicabilă pentru DGITL, DGITL va efectua asemenea lucrări pe cheltuiala și riscul său, cu aprobarea prealabilă scrisă a Immochan. Immochan nu va refuza în mod nejustificat să aprobe lucrările care sunt obligatorii în virtutea dispozițiilor legale aplicabile. Immochan va putea, totuși, să ceară schimbări ale documentației tehnice propuse de către DGITL.
- 10.4.** DGITL nu va dezvolta și nu va efectua nicio modificare sau adăugire asupra Spațiului, în interior sau exterior, nu va ridica, niciun stâlp, pylon, echipament de siguranță sau aparatură similară, în interiorul sau în exteriorul Spațiului, și nu va iniția niciun alt fel de lucrări de orice natură (din proprie inițiativă sau la solicitarea unui terț), fără aprobarea scrisă prealabilă a Immochan. În situația unor lucrări urgente în lipsa cărora activitatea DGITL ar fi afectată, Immochan va transmite răspunsul privind aprobarea lucrărilor în maxim o zi lucrătoare de la data solicitării DGITL.
- 10.5.** Toate lucrările de construcție și toate modernizările și schimbările aduse Spațiului după Data Predării vor fi efectuate de către DGITL pe cheltuiala și riscul său, numai cu aprobarea prealabilă scrisă a Immochan, în condițiile prezentului Acord. DGITL se obligă să furnizeze către Immochan, anterior începerii oricăror lucrări în Spațiu, toate planurile și specificațiile lucrărilor pe care intenționează să le efectueze în Spațiu, în vederea obținerii acordului Immochan cu privire la aceste lucrări. În măsura în care Immochan apreciază necesar, sau dacă normativele legale impun acest lucru, anterior începerii lucrărilor, DGITL va trebui să întocmească pe propria răspundere și să supună aprobării Immochan proiectul tehnic de lucrări.

DGITL se obligă la realizarea unor astfel de lucrări doar în conformitate cu planurile/specificațiile/proiectul tehnic aprobat de Immochan în scris și cu respectarea cerințelor comunicate de Immochan. Finalizarea și conformitatea lucrărilor cu planurile/specificațiile/proiectul aprobat de Immochan, vor fi stabilite printr-un protocol de inspecție la terminarea lucrărilor ce se va semna de către Părți.
- 10.6.** Perioada de efectuare a lucrărilor se va stabili de comun acord cu Immochan, chiar dacă această perioadă se va situa în afara programului de funcționare a Centrului Comercial.
- 10.7.** DGITL va fi unicul răspunzător pentru obținerea tuturor aprobărilor și autorizațiilor necesare executării lucrărilor. Toate se vor realiza de DGITL într-o manieră corespunzătoare și profesionistă, acționând cu diligență și utilizând cele mai bune și mai potrivite materiale, în așa fel încât să nu provoace niciun obstacol și să nu se producă nicio perturbare în activitatea Immochan sau a celorlalți locatari/utilizatori ai Centrului Comercial.
- 10.8.** DGITL este unicul răspunzător de securitatea materialelor, ustensilelor și utilajelor depozitate în Spațiu pe perioada lucrărilor.

- 10.9.** Anterior începerii oricăror lucrări, DGITL va asigura Spațiul și lucrările sale, sens în care DGITL va contracta o asigurare împotriva tuturor riscurilor din construcții (inclusiv o asigurare suplimentară privind răspunderea fata de terți), valabilă pentru toată perioada realizării lucrărilor, dacă este cazul.
- 10.10.** DGITL va fi răspunzător pentru orice daune, directe sau indirecte cauzate Immochan sau oricărui terț, ca urmare a derulării lucrărilor.
- 10.11.** Dacă lucrările prevăzute de articolele precedente sunt efectuate cu încălcarea planului/specificațiilor /proiectului aprobat de Immochan, acesta din urmă are dreptul sa ceară implementarea de către DGITL a schimbărilor până la data stabilită în mod rezonabil de către Immochan.
- 10.12.** DGITL va înregistra toate lucrările efectuate în Spațiu într-un registru de inspecții privind starea tehnică, după cum urmează:
- (i) lucrări de amenajare și finisare;
 - (ii) lucrări de întreținere;
 - (iii) inspecții periodice ale instalațiilor și echipamentului;
 - (iv) eventuale comentarii ale autorităților competente în legătură cu efectuarea lucrărilor în conformitate cu prevederile legale aplicabile, în special protejarea mediului, prevenirea și securitatea la incendii, regulile privind securitatea în muncă, respectarea igienei, etc.

Înregistrările trebuie efectuate nu mai târziu de 7 zile lucrătoare de la data terminării lucrărilor.

DGITL va furniza exemplarul original al Registrului oricând la cererea Immochan sau a oricărei terțe părți autorizate de către Immochan, în termenul pus în vedere de Immochan.

11. Lucrări de modernizare și întreținere a Centrului Comercial

- 11.1.** DGITL va fi unicul responsabil pentru toate daunele aduse Spațiului, clădirii Centrului Comercial și Spațiilor Comune cauzate de către DGITL și de către persoanele afiliate DGITL inclusiv, în special, angajați, furnizori și muncitori independenți, colaboratori etc. decurgând din acțiuni precum înlăturarea sau schimbarea pereților, vitrinelor, ușilor, ferestrelor și oricărui echipament, sisteme, dispozitive, inclusiv cele electrice, de încălzire, de ventilație, de aer condiționat, instalațiile de alarmă, sistemele de prevenire a incendiilor, dacă asemenea sisteme sau dispozitive sunt instalate în Spațiu, în clădire sau în Spațiile Comune. Orice astfel de situații vor fi remediate de către Immochan pe cheltuiala DGITL, fără vreo altă formalitate sau decizia unei instanțe judecătorești, dacă DGITL, pe cheltuiala sa proprie, nu dă curs notificării de remediere în termenul stabilit de comun acord.
- 11.2.** Immochan va avea dreptul de a efectua toate și orice lucrări de reparații, modernizare, reconstrucție, dezvoltare, reconfigurare sau modificare a Centrului Comercial și a Galeriei Comerciale, atât pe zonele interne cât și pe cele exterioare, de remediere a viciilor și orice lucrări de urgență, în clădirea Centrului Comercial și/sau în Spațiile Comune, iar DGITL nu va avea dreptul de a pretinde nicio daună, compensație sau reducere a obligațiilor de plată, în cazul efectuării unor astfel de lucrări. În scopul efectuării lucrărilor, Immochan va putea, fără limitare, să instaleze, să întrețină, folosească, să modernizeze, să repare, să înlocuiască țevi,

conducte, cabluri, fire, echipamente, dotări și oricare alte instalații care traversează inclusiv Spațiul, însă cu obligația Immochan de a remedia eventualele deteriorări aduse Spațiului.

- 11.3.** În cazul în care se procedează la efectuarea oricăror lucrări din categoria celor prevăzute de articolul precedent, DGITL se obligă să acorde Immochan accesul în Spațiu, iar Immochan se obligă să efectueze lucrările de mai sus în așa fel încât să nu împiedice desfășurarea activității DGITL și să nu afecteze activitatea de relații cu publicul (front office) a DGITL sau, dacă anumite modificări afectează această activitate, Părțile vor stabili de comun acord modalitatea de intervenție asupra Spațiului. Cu excepția situațiilor de urgență, Immochan va notifica, în scris, DGITL în avans cu 15 de zile, în legătură cu lucrările ce se vor efectua și va indica data și perioada de efectuare a lucrărilor planificate.

În situația unor lucrări care presupun împiedicarea folosinței Spațiului sau a activității DGITL, Immochan se obligă, pe cât posibil, să efectueze lucrările după orele de funcționare a DGITL sau în zilele nelucrătoare.

- 11.4.** Immochan va avea dreptul de a utiliza/folosi, dispune de Spațiile Comune din interiorul și din afara clădirii după cum va considera de cuviință, precum și dreptul de a consacra orice parte a Spațiilor Comune unor evenimente comerciale ori de promovare, fără ca DGITL să aibă dreptul de a înainta vreoa pretenție în legătură cu astfel de decizii ale Immochan, cu condiția să nu blocheze accesul către spațiul folosit de DGITL.

12. Investițiile DGITL în Spațiu

La încetarea din orice motive a Acordului, DGITL va preda către Immochan Spațiul în starea în care a fost predat de Immochan către DGITL (inclusiv cu Lucrările de Amenajare), exceptând uzura normală, iar DGITL va răspunde și va suporta toate costurile pentru aducerea Spațiului la starea lui inițială.

13. Regulamentul Intern

- 13.1.** Termenii și condițiile detaliate care guvernează modalitatea de folosință a Spațiului și a Spațiilor Comune sunt reglementate prin Regulamentul Intern atașat ca și **Anexa nr. 4** la prezentul Acord, precum și prin Specificațiile Tehnice atașate ca **Anexa nr. 3** la prezentul.
- 13.2.** DGITL se va conforma tuturor prevederilor Regulamentului Intern atașat prezentului Acord și Specificațiilor Tehnice și va fi pe deplin răspunzător pentru respectarea acestora de către personalul DGITL și toate persoanele angajate de DGITL sau în relații de colaborare cu acesta.
- 13.3.** Immochan poate modifica Regulamentul Intern și Specificațiile Tehnice la anumite intervale de timp, după cum va considera de cuviință, fără a cere acordul DGITL, dar notificându-i acestuia din urma modificările aduse Regulamentului Intern sau noile Specificații Tehnice.

Modificările aduse Regulamentului Intern și Specificațiilor Tehnice sunt opozabile DGITL de la data comunicării acestora către DGITL, însă fără ca modificările efectuate să împiedice folosirea Spațiului sau activitatea DGITL și fără a afecta activitatea de relații cu publicul (front office) a DGITL sau, dacă anumite modificări afectează această activitate, Părțile vor stabili de comun acord modalitatea de intervenție asupra Spațiului.

14. Asigurarea

- 14.1.** DGITL va încheia și va menține în mod continuu, pe toata Durata Acordului, pe propria cheltuială, o asigurare de răspundere civilă acoperitoare pentru toate riscurile aferente oricăror pretenții ale terților, care apar sau ar putea apărea urmare a vătămării fizice, pierderii sau deteriorării proprietății. Contractele de asigurare de răspundere civilă pe care DGITL trebuie să le încheie cu asigurătorul vor acoperi toate riscurile ce pot apărea din sau în legătură cu activitățile desfășurate de DGITL în baza prezentului Acord. Valoarea acestei asigurări nu va putea fi mai mică de 20.000 euro.

Immochan nu va fi responsabil pentru vătămarea niciunei persoane sau pentru pierderea sau prejudicierea vreunei proprietăți (inclusiv proprietatea DGITL) survenite în sau în jurul Spațiului din orice cauză posibilă direct sau indirect legată de activitatea DGITL. Ca o parte importantă a obligațiilor către Immochan, DGITL își asumă, prin prezentul, toate riscurile legate de deteriorarea proprietății sau vătămarea persoanelor în Spațiu sau în vecinătatea Spațiului din orice cauze legate direct sau indirect de activitatea DGITL, cu excepția cazurilor de Forță Majoră și a deficiențelor /viciilor aferente lucrărilor efectuate de Immochan până la Data Predării Spațiului. Immochan, angajații și agenții acestuia nu vor fi răspunzători pentru nicio pierdere sau vătămare suferite de persoane sau bunuri rezultând din incendiu, explozie, gaz, electricitate, sau din orice altă cauză de orice natură legată direct sau indirect de activitatea DGITL, decât dacă acestea s-au produs ca urmare a deficiențelor /viciilor aferente lucrărilor efectuate de Immochan până la Data Predării Spațiului.

DGITL îl va notifica de îndată pe Immochan cu privire la orice eventuale victime sau accidente produse în Spațiu sau în vecinătatea Spațiului, obligându-se să ia toate măsurile necesare pentru limitarea efectelor și consecințelor unor astfel de situații.

- 14.2.** DGITL va contracta și va menține pe cheltuiala proprie, o asigurare cu privire la daunele cauzate proprietății, contra tuturor riscurilor, pentru acoperirea pierderilor sau daunelor aduse bunurilor pe care DGITL le deține, le posedă, le închiriază, le administrează, le deține în garanție sau le controlează. Asigurarea DGITL încheiată cu asigurătorul va cuprinde și toate bunurile mobile, toate dotările, echipamentele, instalațiile montate în Spațiu precum și fațada Spațiului. Contractul de asigurare menționat mai sus va avea o valoare asigurată de cel puțin 100.000 euro și va acoperi, însă nu se va limita, la următoarele riscuri:

- (a)** incendiu, explozie, fulger, prăbușiri ale avioanelor (inclusiv costurile contractate pentru colectarea/transportul molozului și ruinelor);
- (b)** inundații, furtuni, scurgeri de apă în cadrul Spațiului sau ale instalației de încălzire-răcire din cadrul Spațiului;
- (c)** cutremur;
- (d)** tulburări politice și acte teroriste;
- (e)** furt, vandalism;
- (f)** spargerea ferestrelor din exterior și a oglinzilor;
- (g)** scurt-circuite;
- (h)** alte riscuri aplicabile care pot fi contractate în legătură cu sau pot deriva din activitățile desfășurate în cadrul sau din Spațiu de către DGITL.

DGITL va menține acoperirea asigurării pe parcursul Duratei Acordului pentru costurile de înlocuire totală a unor astfel de articole asigurate și DGITL se angajează să cheltuiască orice astfel de sume din asigurare pentru înlocuirea unor astfel de bunuri și pentru a remedia orice alte daune aduse Spațiului.

- 14.3.** Pe perioada oricăror lucrări efectuate de DGITL în Spațiu, sau în cazul în care DGITL realizează o modificare, o extindere sau altă lucrare permisă în Spațiu, DGITL va contracta o asigurare împotriva tuturor riscurilor din construcții (inclusiv o asigurare suplimentară privind răspunderea terților) pentru perioada realizării unor astfel de lucrări. Forma, conținutul și suma unei astfel de asigurări vor fi convenite cu Immochan înainte de începerea lucrărilor.
- 14.4.** DGITL va comunica Immochan o copie a polițelor de asigurare menționate la Articolele 14.1 și 14.2 cel mai târziu la Data Deschiderii Spațiului, și o copie a poliței de asigurare prevăzută de Articolul 14.3, înainte de începerea oricăror astfel de lucrări. Neîndeplinirea acestei obligații dă dreptul Immochan de refuza predarea Spațiului către DGITL.
- 14.5.** În cazul apariției oricărui eveniment ce poate afecta sau reclama oricare dintre polițele de asigurare menționate anterior, DGITL se obligă să trimită imediat o notificare scrisă către Immochan, aducându-i la cunoștință toate elementele în legătura cu evenimentul produs și pagubele generate.

15. Forța Majoră

- 15.1.** Pentru scopurile prezentului Acord, eveniment de „**Forță Majoră**” înseamnă o circumstanță sau eveniment extern, imprevizibil, invincibil și inevitabil, apărut în pofida prudenței, diligenței sau efortului Părții afectate de astfel de circumstanțe, care (a) determină deteriorarea sau distrugerea Centrului Comercial sau oricărei părți a acestuia în măsura în care împiedică utilizarea sau ocuparea Spațiului de către DGITL; sau (b) împiedică sau obstrucționează în mod semnificativ îndeplinirea de către Părți a obligațiilor acestora, inclusiv cele privind predarea Spațiului. Evenimentele de Forță Majoră includ, dar fără a se limita la, incendii, tornade, furtuni, inundații și alte condiții meteorologice extreme, război, insurecție, ocupație militară, acțiuni ale autorităților guvernamentale, acte de terorism sau alte cauze sau condiții, blocaje, greve și dispute în industrie, revolte, întreruperi, modificări ale infrastructurii în perimetrul Centrului Comercial (de exemplu, modernizarea de drumuri sau alte căi de comunicare, utilități, etc.).
- 15.2.** În cazul în care Centrul Comercial, Galeria Comercială sau Spațiile Comune sunt distruse parțial de incendii, dezastre naturale, accidente sau alte cauze care nu pot fi prevenite, dar aceste cauze nu împiedică utilizarea Spațiului sau a oricărei părți a acestuia astfel cum este prevăzut în Acord, Părțile vor decide de comun acord cu privire la continuarea sau încetarea Acordului.
- 15.3.** Părțile nu vor răspunde una față de cealaltă de încălcarea prezentului Acord, dacă o astfel de încălcare este rezultatul unui eveniment de Forță Majoră, cu condiția ca Partea afectată de un astfel de eveniment să-și fi îndeplinit obligațiile scadente, asumate prin prezentul Acord, nefiind caz de Forță Majoră situația în care, în absența neîndeplinirii obligațiilor, o astfel de circumstanță nu ar fi apărut. Pentru ca Forța Majoră să producă efecte exoneratoare, este necesar ca Partea care invocă Forța Majoră, certificată de CCIR sau alt organism abilitat, să o aducă la cunoștința celeilalte Părți în scris, într-un termen cât mai scurt posibil.

- 15.4.** Dacă un caz de Forță Majoră se prelungește pe o perioadă mai mare de o lună de la data la care Immochan a fost informat de către DGITL, împiedicând pe DGITL să își exercite obligațiile, Immochan are dreptul de a considera prezentul Acord încetat de plin drept, transmițând către DGITL o simplă notificare scrisă, cu efect imediat, în acest sens, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate la expirarea acestei luni. Dacă Immochan alege să remedieze daunele Spațiului, acesta va fi readus în starea inițială de la începutul Duratei Acordului, ținând cont de uzura normală. Immochan nu va fi însă răspunzător pentru întreruperile activității DGITL sau pentru deteriorarea sau schimbarea sau repararea oricăror bunuri ale acestuia (inclusiv produse, stocuri, echipamente, podele, mobilier și alte articole din cadrul Spațiului), echipamente contractate sau închiriate de către DGITL, instalate în Spațiu de către sau pentru acesta.
- 15.5.** Dacă un caz de Forță Majoră se prelungește pe o perioadă mai mare de o lună de la data la care DGITL a fost informat de către Immochan, împiedicând pe Immochan să își exercite obligațiile, DGITL are dreptul de a considera prezentul Acord încetat de plin drept, transmițând către Immochan o simplă notificare scrisă, cu efect imediat, în acest sens, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate la expirarea acestei luni. Dacă DGITL alege să remedieze daunele Spațiului, acesta va fi readus în starea inițială de la începutul Duratei Acordului, ținând cont de uzura normală. DGITL nu va fi însă răspunzător pentru întreruperile activității Immochan sau pentru deteriorarea sau schimbarea sau repararea oricăror bunuri ale acestuia (inclusiv produse, stocuri, echipamente, podele, mobilier și alte articole din cadrul Spațiului), echipamente contractate sau închiriate de către Immochan, instalate în Spațiu de către sau pentru acesta.

16. Cesiunea și subînchiriere

- 16.1.** DGITL nu are dreptul de a cesiona prezentul Acord și nici dreptul de a cesiona în tot sau în parte, vreunul dintre drepturile dobândite sau obligațiile asumate prin prezentul Acord, fără aprobarea scrisă prealabilă a Immochan și fără achitarea integrală a tuturor obligațiilor asumate prin prezentul Acord.
- 16.2.** DGITL nu va subînchiria (nici total, nici parțial) și nu va împărți cu altcineva, sub nicio formă, dreptul său de folosință asupra Spațiului, fără acordul prealabil scris al Immochan.
- 16.3.** Immochan poate cesiona, nova sau transfera în orice mod, oricare și toate drepturile și obligațiile sale rezultând din prezentul Acord, către un terț, iar DGITL declară în mod expres că este de acord cu orice astfel de transfer și că acceptă această prevedere.
- 16.4.** Prezentul Acord va rămâne valabil, în aceiași termeni și condiții, în cazul în care o parte sau întregul drept de proprietate/folosință asupra Centrului Comercial/Galeriei Comerciale este transferat în orice mod unui terț printr-un act sau contract încheiat de Immochan. Immochan se obligă să notifice de îndată DGITL în legătură cu un astfel de transfer. În aceste condiții, DGITL se obligă să semneze, la cerere, orice documente și să încheie orice contracte ar fi necesare pentru ca orice cesiune, novație sau transfer efectuate de Immochan să își producă în totalitate efectele.

17. Încetarea Acordului

- 17.1.** Presentul Acord încetează prin expirarea Duratei acestuia, dacă Părțile nu convin prelungirea lui, prin act adițional semnat de ambele Părți.
- 17.2.** Înainte de expirarea Duratei, Acordul poate înceta prin acordul comun de voință al Părților, sau în alte condiții stipulate de prezentul Acord.
- 17.3.** Immochan are dreptul de a rezilia unilateral prezentul Acord, printr-o simplă notificare scrisă comunicată către DGITL, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței de judecată și, fără nicio altă formalitate (pact comisoriu), în următoarele situații:
- (a)** dacă DGITL nu achită sumele datorate în temeiul prezentului Acord în termen de maxim 20 de zile calendaristice de la scadența acestora;
 - (b)** dacă orice autorizație de funcționare sau altă aprobare necesară funcționării Spațiului, pentru activitățile DGITL este revocată sau retrasă, iar DGITL nu reintră în stare de legalitate în termen de 30 (treizeci) zile lucrătoare de la momentul retragerii/revocării autorizației/aprobării;
 - (c)** în cazul în care DGITL refuză preluarea Spațiului la Data Predării pentru orice alte motive decât cele prevăzute în prezentul Acord;
 - (d)** în cazurile în care DGITL încalcă oricare dintre obligațiile prevăzute la Articolele 3.1, 3.3.2, 3.4, 4.1-4.6, 6.3, 7, 9, 10, 14, 16;
 - (e)** în cazul în care DGITL părăsește/ abandonează Spațiul, fără acordul scris al Immochan, înainte de expirarea Duratei;
 - (f)** în orice alte cazuri expres indicate prin prezentul Acord.
- 17.4.** În cazul în care prezentul Acord încetează din culpa Părților, acestea vor avea dreptul de a solicita despăgubiri pentru acoperirea integrală a prejudiciilor suferite.
- 17.5.** Părțile convin că, după expirarea primului an din Durata Acordului, DGITL are dreptul, fără a avea obligația de a plăti către cealaltă Parte nicio despăgubire, de a denunța unilateral prezentul Acord pe baza unei simple notificări prealabile scrise transmise către Immochan cu cel puțin 90 (nouăzeci) de zile anterior datei de încetare, fiind însă stabilit în mod expres că acest drept al DGITL de denunțare unilaterală este aplicabil numai în cazul în care cheltuielile DGITL aferente prezentului Acord pentru perioadele următoare nu sunt aprobate prin hotărârea relevantă de aprobare a bugetului DGITL.
- 17.6.** Oricare dintre Părți are dreptul de a denunța unilateral prezentul Acord oricând, pe baza unei simple notificări scrise transmise către cealaltă Parte cu efect imediat, dacă Immochan nu va obține toate autorizațiile, avizele, permisele, aprobările legale pentru a putea realiza Lucrările de Amenajare sau pentru a opera în totalitate Centrul Comercial sau Galeria Comercială sau pentru a asigura folosința și funcționalitatea legală și deplină a acestora, fără a avea obligația de a plăti către cealaltă Parte nicio despăgubire în cazul unei astfel de denunțări unilaterale.
- 17.7.** DGITL își rezervă dreptul de a denunța unilateral prezentul Acord în situația în care Immochan va intra sub incidența Legii 85/2014, sub rezerva ca acest drept să nu fie interzis de prevederile legale. DGITL va transmite în acest sens o notificare cu 15 zile înaintea datei de încetare a prezentului Acord.

18. Restituirea Spațiului

- 18.1.** În termen de 7 (șapte) zile lucrătoare de la încetarea din orice motiv a prezentului Acord, DGITL are obligația de a restitui către Immochan Spațiul și cheile acestuia, eliberat de orice bunuri mobile, într-o stare fără deteriorări exceptând cele ce țin de uzura normală. Prevederile Articolului 12 se vor aplica în mod corespunzător. Eliberarea și predarea Spațiului în termenul reglementat de prezentul articol se face fără nicio notificare prealabilă de evacuare din partea Immochan și fără nicio altă formalitate, recunoscând dreptul Immochan de a recurge imediat la evacuarea în procedura urgentă.
- 18.2.** DGITL are obligația de a plăti către Immochan sumele datorate potrivit prezentului Contract, până la data parasirii efective a Spațiului.
- 18.3.** În situația în care DGITL continuă să ocupe Spațiul după expirarea termenului prevăzut la Articolul 18.1 de mai sus, DGITL va avea obligația de despăgubi pe Immochan pentru toate prejudiciile suferite ca urmare a ocupării fără drept a Spațiului. O astfel de ocupare temporară nu conduce la nașterea unor noi obligații în sarcina Immochan sau la continuarea respectării obligațiilor asumate de Immochan prin prezentul Acord.
- 18.4.** La momentul predării Spațiului către Immochan, Părțile vor semna un proces-verbal în care se va consemna în detaliu starea Spațiului, și termenul agreat până la care Spațiul trebuie readus la starea inițială de către DGITL, exceptând deteriorările ce țin de uzura normală sau până la care anumite lucrări/bunuri ale DGITL urmează a fi îndepărtate de acesta.
- 18.5.** DGITL va efectua pe propriile cheltuieli și riscuri, toate lucrările și reparațiile pentru aducerea Spațiului la starea corespunzătoare în vederea predării acestuia înapoi către Immochan. Dacă DGITL nu va efectua lucrările și reparațiile în termenul stabilit potrivit articolului de mai sus, Immochan le poate efectua pe cheltuiala DGITL, fără nicio formalitate suplimentară sau o decizie a instanței judecătorești. În cazul acesta, DGITL va rambursa toate costurile și cheltuielile, efectuate de Immochan, până la data indicată în factura aferentă dar nu mai puțin de 15 zile, emisă de Immochan către DGITL.

19. Dispoziții finale

- 19.1.** Orice modificări la prezentul Acord vor fi efectuate în scris, printr-un act adițional semnat de către ambele Părți.
- 19.2.** Prezentul Acord va fi interpretat și înțeles în conformitate cu legile din România.
- 19.3.** Toate litigiile rezultate, cauzate sau potențial cauzate în legătură cu sau cu privire la prezentul Acord în cursul executării prezentului Acord și după expirarea, încetarea sau rezilierea acestuia, vor fi soluționate prin negocieri. În cazul în care nu se ajunge la o soluție amiabilă, neînțelegerile/litigiile și disputele care apar din sau sunt în legătură cu prezentul Acord, vor fi soluționate de instanțele judecătorești competente material din Municipiul București de la sediul Immochan. Părțile declară în mod expres că recunosc și acceptă aceasta competență.
- 19.4. Confidențialitate**
- 19.4.1. Din momentul semnării prezentului Acord de către Parti, Părțile vor păstra conținutul prezentului Acord confidențial. DGITL nu va permite accesul la acesta și nici nu va dezvălui conținutul prezentului Acord, sau orice secrete de afaceri care sunt

considerate de către Immochan importante și trebuie păstrate confidențiale pentru a proteja interesele de afaceri ale Immochan, niciunui terț, fără aprobarea scrisă a Immochan, exceptând situațiile prevăzute de lege și cu excepția cazului în care este necesar implementarea prezentului Acord. Orice dezvăluire a acestor informații cu încălcarea prezentului Acord se va considera o violare a secretului de afaceri.

19.4.2. Părțile se angajează să se abțină să facă anunțuri în presă sau orice alt anunț public sau să divulge sau să comunice către orice altă persoană conținutul prezentului Acord sau să critice sau să facă orice comentariu despre cealaltă Parte, cu excepțiile prevăzute de lege, iar Părțile vor lua toate măsurile rezonabile pentru a asigura că personalul lor va respecta termenii prezentului articol.

19.5. Comunicări

19.5.1. Toate notificările, scrisorile, solicitările sau orice alte comunicări ce se vor face în baza prezentului Acord vor fi efectuate în scris și vor fi considerate primite la data menționată pe ordinul poștal/pe confirmarea de primire, dacă au fost transmise prin poștă/curier sau la data menționată pe raportul de confirmare generat de fax, dacă au fost transmise pe fax.

19.5.2. În cazul în care intervin modificări privind adresa de corespondență sau numerele de fax, Părțile se obligă să își aducă la cunoștință în scris aceste modificări. În caz contrar, orice comunicare făcută la adresele și numerele de fax specificate în Articolul 19.5.3, va fi considerată ca primită.

19.5.3. În acest scop, datele de corespondență ale Părților (până la notificarea schimbării acestora transmisă în conformitate cu prezenta clauză) vor fi următoarele:

Pentru Immochan:

Adresa: Strada Brașov nr. 25, Clădirea de Birouri, Etaj 5, Birourile Immochan, Sector 6, București

Telefon: 0374.810.080

Fax: 0374.460.266

În atenția: Dept. Leasing

Pentru DGITL:

Adresa: București, Drumul Taberei nr.18, sector 6, cod poștal 061385

Telefon: 021.413.77.90

Fax: 021.413.77.89

Email: asistenta@taxelocale6.ro

În atenția: Mihai Vaideanu

19.5.4. Comunicarea Facturilor

(a) Prin derogare de la prevederile Articolul 19.5.1, Immochan are dreptul, iar DGITL acceptă în mod expres acest drept, de a proceda la comunicarea prin mijloace electronice, respectiv e-mail, a tuturor facturilor emise de Immochan în executarea și derularea Acordului. Această modalitate de comunicare nu

excluce posibilitatea, ca de comun acord, comunicările să se facă și prin alte mijloace, astfel cum acestea sunt prevăzute de prezentul Acord.

- (b) Adresele de e-mail utilizate de Immochan pentru comunicarea electronică a facturilor sunt următoarele:

Immochan: facturare@immochan.com

DGITL: serviciul.economic@taxelocale6.ro; asistenta@taxelocale6.ro

Comunicarea se va efectua de la una/mai multe sau oricare dintre adresele de e-mail indicate, precum și de la orice altă adresă având domeniile **immochan.com** sau **auchan.ro**.

- (c) Facturile se vor comunica la adresa(adresele) de email aparținând DGITL, astfel cum sunt indicate la punctul (b) de mai sus. DGITL se obligă să aducă la cunoștința Immochan orice modificare/schimbare intervenită cu privire la adresa electronică de corespondență, sub sancțiunea inopozabilității.
- (d) DGITL acceptă faptul ca orice transmitere a facturilor emise de Immochan, prin e-mail, de la/la adresa(ele) menționate, îi va fi opozabilă și că nu va contesta o astfel de comunicare, indiferent dacă facturile comunicate poartă sau nu ștampila sau semnătura (olografă sau electronică) a Immochan și indiferent dacă există sau se transmite ori nu, o confirmare de primire a acestor facturi. Orice comunicare la adresele electronice de corespondența ale DGITL este considerată de Părți ca valabil efectuată în ziua în care mesajul/e-mailul a fost expediat de către Immochan.
- (e) În situația în care, până la scadențele fiecărei luni prevăzute de prezentul Acord, DGITL nu primește una sau mai multe dintre facturile ce corespund obligațiilor sale curente de plată născute din Acord, sau dacă intervine orice alt incident care nu permite DGITL să vizualizeze conținutul facturilor transmise de Immochan, DGITL va aduce la cunoștința Immochan aceste aspecte în mod neîntârziat, dar cel mai târziu la datele de scadență reglementate de Acord. În absența unor astfel de informații din partea DGITL, se prezumă în mod absolut faptul că facturile au fost comunicate în mod valabil și că au fost primite de DGITL.
- (f) Părțile declară că adresele de e-mail menționate la punctul (b) de mai sus îndeplinesc garanții suficiente pentru a face deplină credință în privința conținuturilor mesajelor/comunicărilor și a persoanelor de la care emană/căroră li se adresează. Orice informație/situație de contrafacere/uzurpare etc, de natură să pună în pericol siguranța și certitudinea comunicărilor va fi imediat adusă la cunoștința celeilalte Părți.
- (g) Părțile declară în mod expres că orice comunicare efectuată în condițiile prezentului articol are valoare probatorie necesară și suficientă, DGITL neputând contesta caracterul cert, lichid și exigibil al creanțelor constatate prin facturile astfel comunicate, motivat de lipsa unei comunicări valabile.

19.6. Prezentul Acord (inclusiv Anexele acestuia) reprezintă întreaga înțelegere dintre Părți cu privire la obiectul acestui Acord și înlocuiește toate contractele, negocierile, scrisorile de

intenție, ofertele și declarațiile anterioare. Următoarele Anexe fac parte integrantă din prezentul Acord:

Anexa nr. 1 (1A și 1B) – Planul Conceptual al Spațiului;

Anexa nr. 2 – Forma Protocolului de Predare-Primire a Spațiului;

Anexa nr. 3 – Specificațiile Tehnice;

Anexa nr. 3¹– Lista de Responsabilități;

Anexa nr. 4 – Regulamentul Intern.

- 19.7.** Acordul intră în vigoare la data semnării de către Părți.
- 19.8.** Dacă oricare din prevederile prezentului Acord este sau devine invalidă, nulă, neexecutabilă sau ilegală în parte sau în tot, restul prevederilor Acordului vor rămâne în vigoare, nemodificate, iar Părțile se vor întâlni cât de curând posibil și cu bună-credință pentru a conveni asupra acceptării unei prevederi cât mai apropiate de scopul Acordului și care să aibă un efect economic echivalent.
- 19.9.** Neexercitarea sau întârzierea exercitării de către Immochan a oricăroră dintre drepturile pe care le are în temeiul prezentului Acord nu se va interpreta ca o renunțare și nu va împiedica exercitarea ulterioară a unor astfel de drepturi.
- 19.10.** Orice referire din prezentul Acord la noțiunea de „zi”, va fi considerată zi calendaristică, dacă nu se prevede în mod expres altfel.
- 19.11.** Părțile declară expres că au citit și au înțeles toate clauzele prezentului Acord, care reprezintă acordul de voință al Părților, obținut în urma unei negocieri cu bună-credință, și arată că prin semnarea Acordului sunt de acord cu toate prevederile acestuia, inclusiv cu acele prevederi care, în lumina prevederilor art. 1203 Cod civil, ar putea fi considerate clauze neuzuale.

Prezentul Acord a fost încheiat în 3 exemplare (trei) originale, 2 (două) exemplare originale pentru Immochan și 1 (unul) pentru DGITL, și intră în vigoare la data semnării acestuia de către Părți.

IMMOCHAN IMOBILIARE S.R.L.

Prin Tatian Diaconu,

În calitate de Director General

**DIRECȚIA GENERALĂ DE IMPOZITE ȘI TAXE
LOCALE SECTOR 6**

Prin Mihai Vaideanu

În calitate de Director General
