

NOTA DE INFORMARE

TERMENE, CONDITII SI CLAUZE CONTRACTUALE privind ACTUL ADITIONAL LA CONTRACTUL DE CONSTITUIRE A UNUI DREPT DE SUPERFICIE IN VEDEREA EDIFICARII UNUI ANSAMBLU IMOBILIAR SI PROMISIUNE BILATERALA DE SCHIMB

denumit in cele de urmeaza „Act Aditional la Contract”

I. PARTILE CONTRACTANTE:

1.1. Bucur S.A.:

Proprietar al terenului din B-dul Timisoara nr. 56, Sector 6, Bucuresti;

1.2. Novum Business Invest S.R.L.:

Dezvoltator/Investitor, avand urmatoarele date de identificare:

- *Sediu social: Mun. Bucuresti, Splaiul Unirii nr. 197, et. 6, ap. 26 Duplex, Sector 3*
- *J40/6385/2015, CUI 28533895*

II. OBIECTUL ACTULUI ADITIONAL LA CONTRACT

2.1. Prin Actul Aditional la Contractul de Constituire a unui drept de superficie in vederea edificarii unui ansamblu imobiliar si la Promisiunea Bilaterală de schimb, Bucur S.A. si Novum Business Invest S.R.L. au reglementat urmatoarele aspecte:

- 2.1.1. suplimentar operatiunilor de dezmembrare a Terenului in suprafata de 41.494 mp, in Teren Tinta 1 si Teren Tinta 2, in suprafata totala de aproximativ 27.000 mp, pe care va fi edificat ansamblul imobiliar, Bucur S.A. va efectua si dezmembrarea partii de teren necesara realizarii accesului in conditii optime de la calea publica (B-dul Timisoara) la Terenul Tinta 1 si Terenul Tinta 2, pe care va fi edificat ansamblul imobiliar, denumita „Calea de Acces”;
- 2.1.2. restrangerea dreptului de superficie ca urmare a operatiunilor de dezmembrare de mai sus, sens in care orice referire din Contract la Terenul in suprafata de 41.494 mp, va avea in vedere suprafata de teren formata din Teren Tinta 1 si Teren Tinta 2, in suprafata de aproximativ 27.000 mp;
- 2.1.3. constituirea, cu titlu gratuit, a unui drept de servitute de trecere neexclusiv, pietonala si/sau auto, pe deasupra sau pe sub „Calea de Acces” (*Fond Aservit*) pentru exploatarea *Terenului Tinta 1* si *Terenului Tinta 2* si a Constructiei care se va edifica pe acestea (*Fond Dominant*);

2.2. Detaliere puncte 2.1.1 si 2.1.3

Pct-ul 2.1.1. - prevederi referitoare la dezmembrare Teren

- i. Pe perioada exercitarii dreptului de superficie asupra Terenului, accesul Dezvoltatorului, de la calea publica (B-dul Timisoara) la Teren, se va realiza cu respectarea dreptului de folosinta asupra partii/portiunii de Teren, necesara realizarii accesului la si utilizarii eficiente a Constructiilor existente pe Teren, denumita Cale de Acces, atat pentru Bucur S.A., cat si pentru Terti cu care Bucur S.A. a contractat sau urmeaza sa contracteze si fata de care Bucur S.A. si-a asumat obligatia de a le asigura folosinta Caii de Acces spre spatiile inchiriate in cadrul imobilelor existente pe Teren;
- ii. Suplimentar dezmembrarilor prevazute in Contract (*respectiv Terenul Tinta 1 si Terenul Tinta 2*), Proprietarul Terenului va avea obligatia sa dezmembreze si partea de teren necesara realizarii accesului in conditii optime de la calea publica (B-dul Timisoara) la Terenul Tinta 1 si Terenul Tinta 2, in suprafata aproximativa de 1.638 metri patrati, denumita „Calea de Acces”;
- iii. In urma acestei dezmembrari suplimentare va ramane o diferenta de Teren, denumita contractual „Restul Terenului”, in suprafata de aproximativ 13.856 mp;
- iv. Dezmembrarile prevazute la punctele ii) si iii) se vor face pe cheltuiala exclusiva a Dezvoltatorului, care va pregati si obtine toata documentatia necesara acestor dezmembrari;
- v. Dezvoltatorul va notifica Bucur S.A. cu cel putin 15 zile inainte, asupra datei, orei si sediului Notarului public unde urmeaza a se semna, in forma autentica, Actul de dezmembrare a Terenului conform celor

de mai sus.

- vi. Ulterior dezmembrarilor mai sus mentionate, orice referire din Contract la TEREN, va avea in vedere suprafata de teren alcatuita din Terenul Tinta 1 si Terenul Tinta 2.
- vii. In cazul in care, in urma dezmembrarii, suprafata terenului alcatuita din Terenul Tinta 1 si Terenul Tinta 2 va fi mai mare de 26.000 mp, suprafata totala ce va fi transferata Bucur S.A. in baza Contractelor de schimb nr. 1 si nr. 2, va fi de 18.500 mp. In situatia in care in urma dezmembrarii, suprafata terenului alcatuita din Terenul Tinta 1 si Terenul Tinta 2 va fi mai mica de 26.000 mp, suprafata totala ce va fi transferata Bucur S.A. in baza Contractelor de schimb nr. 1 si nr. 2, va fi ajustata proportional cu maxim 500 mp.

Pct-ul 2.1.3. – Prevederi referitoare la constituirea unui drept de servitute

- i. In termen de 15 zile de la finalizarea operatiunilor de dezmembrare a Terenului prevazute la punctul 2.1.1 de mai sus, in doua loturi distincte (denumite contractual „*Calea de Acces*” si „*Restul Terenului*”), Bucur S.A., in baza documentatiei intocmita pe cheltuiala exclusiva a Dezvoltatorului, va constitui, cu titlu gratuit, un Drept de servitute de trecere, neexclusiv, pietonal si/sau auto, pe deasupra sau pe sub Calea de Acces, pentru exploatarea Terenului Tinta 1 si Terenului Tinta 2, pe care va fi edificat Ansamblul Imobiliar/Constructia;
- ii. **Terenul Tinta 1 si Terenul Tinta 2** va constitui „*Fondul dominant*”, iar **Calea de Acces** va constitui „*Fondul Asevit*”.
- iii. **Durata:** dreptul de servitute se va exercita in conditiile legii, pe durata nelimitata;
- iv. **Obligatiile Bucur S.A. in legatura cu Dreptul de servitute:**
 - a) să asigure si să garanteze 24 ore/24 ore, 365 zile/365 zile liberul acces la Fondul Dominant;
 - b) să pună la dispoziția Dezvoltatorului toate informațiile necesare legate de existența unor eventuale restricții asupra utilizării Caii de Acces, impuse de un terț, în cazul în care acestea există (e.g. restricții temporare impuse de autorități locale, etc.);
 - c) să efectueze reparațiile necesare in legătură cu deteriorări asupra Caii de Acces pe toată durata exercitării Dreptului de servitute;
 - d) să se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință împiedicarea sau limitarea exercitării Dreptului de servitute;
 - e) să nu instaleze sau, după caz, sa nu permită instalarea de către un terț, pe Fondul Asevit ori pe, deasupra sau sub Fondul Asevit echipamente tehnice care ar putea să afecteze accesul; și
 - f) să pună la dispoziția Dezvoltatorului toate documentele și informațiile necesare pentru înscrierea Dreptului de servitute în cărțile funciare relevante și pentru obținerea avizelor/autorizațiilor necesare.

v. Obligatiile Dezvoltatorului in legatura cu Dreptul de servitute

- a) să obțină și să furnizeze Proprietarului Certificatul de urbanism în vederea constituirii servitutii de trecere;
- b) să exercite Dreptul de servitute cu respectarea principiului echității, a dreptului de proprietate, a minimeii afectări a acestuia și a legislației în vigoare.

III. RADIERE DREPT DE SUPERFICIE

In termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice dupa dezmembrarea Terenului, conform prevederilor Contractului si Actului Aditional la Contract si constituirea Dreptului de Servitute, prevazut la pct-ul 2.1.3. de mai sus, Dezvoltatorul se obliga sa predea Bucur S.A. in original declaratii de radiere a dreptului de superficie in ceea ce priveste Restul Terenului si Calea de Acces, precum si radierea interdictiilor de instrainare si grevare mentionate in Contract in ceea ce priveste Restul Terenului si Calea de Acces.