

NOTA DE INFORMARE

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

denumit in cele de urmeaza „Contractul”

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 CONTRACTULUI

2.1. Constituirea de catre Bucur S.A., in calitate de proprietar al Terenului din B-dul Timisoara nr. 56, Sector 6, Bucuresti, in favoarea Societatii Novum Business Invest S.R.L., in calitate de Dezvoltator/Investitor, a unui drept de superficie asupra Terenului, in vederea edificarii de catre acesta din urma a unui Ansamblu Imobiliar (*Constructia/Proiectul*);

2.2. Teren:

Imobilul teren in suprafata de 41.494 mp, situat in Mun. Bucuresti, B-dul Timisoara nr. 56, Sector 6, avand numar cadastral 226268, inscris in Cartea Funciara nr. 226268 a Mun. Bucuresti, Sector 6.

2.3. Constructia/Ansamblul Imobiliar/Proiectul:

*Reprezinta ansamblul imobiliar cu functiuni mixte, constand in cladiri/constructii cu destinatie de locuinte individuale/colective, spatii cu destinatie comerciala si/sau de birouri, parcuri si circulatii pietonale si auto care vor fi edificate pe **TEREN**.*

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. *Dreptul de superficie se acorda pe o perioada de 72 de luni, incepand cu data autentificarii Contractului.*

IV. ETAPIZAREA PROIECTULUI IMOBILIAR

4.1. *Ansamblul imobiliar/Proiectul se va realiza in 2 Faze: **FAZA 1** si **FAZA 2** care vor presupune:*

- 4.1.1. Operatiuni de dezmembrare a Terenului, in Teren Tinta 1 si Teren Tinta 2, fiecare dintre cele doua terenuri urmand a avea o suprafata de aproximativ 13.000 mp;*
- 4.1.2. Lucrari demolare a unor Constructii existente pe Terenul Tinta 1 si Terenul Tinta 2;*
- 4.1.3. Lucrari de edificare a Constructiei pe Terenul Tinta 1 si Terenul Tinta 2;*

4.2. ***FAZA 1** reprezinta etapa contractuala in care vor fi edificate Constructiile aferente Fazei 1 pe Terenul Tinta 1;*

- 4.3. **FAZA 2** reprezinta etapa contractuala in care vor fi edificate Constructiile aferente Fazei 2 pe Terenul Tinta 2;

TERMENE ASUMATE:

- 4.4. În termen de **24 luni** de la data autentificării Contractului, Dezvoltatorul va finaliza operațiunile de dezmembrare a Terenului în doua terenuri, denumite contractual **Terenul Țintă 1** și **Terenul Țintă 2**, fiecare în suprafața aproximativă de 13.000 mp, inclusiv intabularea celor două terenuri în cărți funciare distincte.
- 4.5. Dezvoltatorul, pe cheltuiala sa proprie, va pregăti și obține toată documentația necesară în vederea dezmembrării Terenului în Teren Țintă 1 și Teren Țintă 2.
Actul de dezmembrare va fi semnat de Bucur S.A., în forma autentică, în termen de 15 zile de la data la care Dezvoltatorul notifica Bucur S.A. cu privire la faptul ca detine integral documentatia necesara realizarii operatiunii de dezmembrare a Terenului, in Teren Tinta 1 si Teren Tinta 2.
- 4.6. **FAZA 1:** In termen de **18 luni** de la data autentificarii Contractului, Dezvoltatorul va obtine:
- 4.6.1. Planul Urbanistic Zonal (daca este cazul);
 - 4.6.2. Planul Urbanistic de Detaliu (daca este cazul);
 - 4.6.3. Autorizatia de Demolare pentru **Faza 1**;
 - 4.6.4. Certificatul de Urbanism si toate avizele necesare cuprinse in acesta din urma;
 - 4.6.5. Autorizatia de Construire pentru **Faza 1**.
- 4.7. Termenul de 18 luni se va prelungi automat cu inca 6 luni, daca a fost obtinut Planul Urbanistic Zonal/Planul Urbanistic de Detaliu in termenul indicat mai sus de 18 luni.
- 4.8. In termen de **36 de luni** de la obtinerea Autorizatiei de Construire pentru FAZA 1, Dezvoltatorul are obligatia de a finaliza lucrarile de constructie aferente FAZEI 1 si de a intabula unitatile individuale dezmembrate din Constructia aferenta FAZEI 1.
- 4.9. Termenul se va prelungi automat cu inca 12 luni daca la expirarea acestuia Structura Constructiei aferente FAZEI 1 este finalizata.
- 4.10. **FAZA 2:** In termen de **24 de luni** de la data autentificarii Contractului, Dezvoltatorul va obtine:
- 4.10.1. Autorizatia de demolare pentru FAZA 2;
 - 4.10.2. Certificatul de Urbanism si toate avizele necesare cuprinse in acesta din urma;
 - 4.10.3. Autorizatia de Construire pentru FAZA 2
- 4.11. In termen de **36 de luni** de la data obtinerii Autorizatiei de Construire pentru FAZA 2, Dezvoltatorul are obligatia de finaliza lucrarile de constructie aferente FAZEI 2 ssi de a intabula unitatile individuale dezmembrate din Constructia aferenta FAZEI 2.

V. CONSTRUCTII VIZATE A FI DEMOLATE in FAZA 1 si FAZA 2

- 5.1. Cladire C7 – Cladire Depozit – suprafata construita la sol - 4.680 mp;
Cladire C9 – Grup PSI (remiza PSI) - suprafata construita la sol - 122 mp;
Cladire C11 – Atelier - suprafata construita la sol -231 mp;
Cladire C12 – Atelier - suprafata construita la sol - 757 mp;
Cladire C13 – Magazie - suprafata construita la sol - 199 mp;
Cladire C16 – Cabina Poarta - suprafata construita la sol – 16 mp;
- 5.2. Ulterior obtinerii Autorizatiilor de demolare, Constructiile existente pe Terenul Tinta 1 si Terenul Tinta 2 vor fi demolate de catre Dezvoltator, costul demolarii urmand a fi suportat de ambele parti, astfel:

Bucur S.A. va contribui cu suma de 110.000 EUR, iar Novum Business va achita diferenta, eventualele ajustari ale costului estimativ al demolarii urmand a fi suportate de catre Novum.

Costul estimat pentru demolarea Construcțiilor existente pe TEREN, menționate mai sus, se ridică la peste 300.000 EUR.

VI. PREVEDERI REFERITOARE BUNURILE IMOBILE CARE VOR FI DOBANDITE DE FIECARE PARTE.

- 6.1.** *In termen de cel mult 30 de zile calendaristice de la obtinerea fiecăreia dintre Autorizațiile de Construire, Partile vor încheia un Act Adicional la Contract, prin care se vor identifica/determina cu exactitate Imobilele care vor fi dobândite de fiecare parte, cu respectarea criteriilor enunțate mai jos, respectiv:*
- 6.1.1. Novum Business Invest S.R.L. va transfera Bucur S.A. dreptul de proprietate exclusivă asupra unei/unor parti determinate din Construcție, în suprafața totală de 18.500 mp din Suprafața Construită Desfasurată a Construcției, din care suprafața utilă nu va putea fi mai mică de 13.950 mp cu balcoanele incluse, la care se adaugă câte un loc de parcare pentru fiecare Imobil Apartament/Rezidențial;*
 - 6.1.2. Iar Bucur S.A. va transfera Novum Business Invest S.R.L. dreptul de proprietate exclusivă asupra suprafeței de teren de aproximativ 27.000 mp, pe care va fi edificată Construcția, rezultată în urma operațiunilor de dezmembrare prevăzute la 4.1.1. de mai sus, reprezentată de Terenul Tinta 1 și Terenul Tinta 2, cu excepția cotelor parti din Terenul Tinta 1 și Terenul Tinta 2 aferente imobilelor care revin în proprietatea de Bucur S.A.*
- 6.2.** *În timpul execuției lucrărilor, Bucur S.A. și/sau Novum vor putea să încheie promisiuni de vânzare-cumpărare a bunurilor viitoare, determinate/individualizate conform Actului aditional referitor la Imobile precizat mai sus, care le vor reveni în urma Contractelor de Schimb fără niciun acord/consimțământ (prealabil sau ulterior) din partea celeilalte Părți, dar nu vor putea să transfere dreptul de proprietate asupra acestora, până la semnarea Contractelor de Schimb.*
- 6.3.** *Promisiunile de vânzare urmează a fi semnate după încheierea Actului adițional referitor la Imobile pentru fiecare fază a Proiectului prin care vor fi identificate Imobilele ce le vor reveni în proprietate fiecăreia dintre Părțile prezentului Contract.*

VII. PREVEDERI REFERITOARE LA CONTRACTELE DE SCHIMB

- 7.1.** *Ulterior intabularii dreptului de proprietate al Dezvoltatorului asupra Construcțiilor aferente fiecărei FAZE (FAZA 1 și FAZA 2), Partile se obligă să încheie câte un Contract de Schimb, prin care Dezvoltatorul va transfera în total Proprietarului (i.e., în temeiul ambelor Contracte de Schimb) dreptul de proprietate exclusivă asupra unei suprafețe de 18.500 mp din Suprafața Construită Desfășurată, din care suprafața utilă nu va putea fi mai mică de 13.950 mp cu balcoanele incluse, iar suprafețele balcoanelor nu vor depăși 10% din suprafața utilă/fiecare Imobil Apartament/Rezidențial.*
- 7.2.** *Părțile anticipatează că atât Faza 1, cât și Faza 2 se vor concretiza în cel puțin 6 (șase) scări de bloc, din care, în scopul încheierii Contractului de Schimb 1 și, respectiv, Contractului de Schimb 2, Dezvoltatorul va propune Proprietarului Terenului 3 (trei) opțiuni, urmând ca Proprietarul Terenului să aleagă una dintre acestea.*
- 7.3.** *In termen de cel mult 15 zile calendaristice de la data intabularii dreptului de proprietate al Dezvoltatorului asupra Construcțiilor aferente FAZEI 1, partile vor încheia Contractul de Schimb nr. 1, prin care:*
- 7.3.1. Dezvoltatorul va transfera Bucur S.A. dreptul de proprietate exclusivă asupra:*
 - i. unei suprafețe de minim 9.000 mp din Suprafața Construită Desfasurată, aferenta unei scări de bloc, respectiv, în cazul în care o scară de bloc nu are minim 9.000 mp, diferența va fi obținută din suprafața altei scări de bloc/imobil; și*
 - ii. câte un loc de parcare pentru fiecare Imobil Apartament/Rezidențial.*

In ceea ce privește locurile de parcare ce revin Bucur S.A., acestea vor fi situate subteran în limita locurilor subterane aferente unei scări de bloc, raportat la numărul Imobilelor, respectiv la suprafața cumulată a acestora, iar restul suprateran.

- 7.3.2. *Bucur S.A. va transfera, in schimb, Dezvoltatorului dreptul de proprietate asupra Terenului Țintă 1, cu exceptia cotelor parti din Terenul Țintă 1 aferente imobilelor dobandite de Proprietarul Terenului ce vor fi calculate potrivit legii. Cu exceptia imobilelor ce se vor transfera Proprietarului Terenului conform punctelor (i) și (ii) de mai sus, restul Constructiilor aferente Fazei 1 raman in proprietatea Dezvoltatorului.*
- 7.4. *În termen de cel mult 15 zile calendaristice calendaristice de la data intabularii dreptului de proprietate al Dezvoltatorului asupra Constructiilor aferente FAZEI 2, Partile vor incheia Contractul de Schimb nr. 2, prin care:*
- 7.4.1. *Dezvoltatorul va transfera Bucur S.A. dreptul de proprietate exclusiva asupra:*
- i. suprafetei rezultate, calculata ca diferenta pana la 18.500 mp din Suprafata Construita Desfasurata prin scaderea suprafetei transferate Bucur S.A. prin Contractul de Schimb nr. 1; si*
 - ii. cate un loc de parcare pentru fiecare Imobil Apartament/Rezidential.*
- In ceea ce priveste locurile de parcare ce revin Bucur S.A., acestea vor fi situate subteran in limita locurilor subterane aferente unei scari de bloc, raportat la numărul Imobilelor, respectiv la suprafața cumulată a acestora, iar restul suprateran.*
- 7.4.2. *Bucur S.A. va transfera, in schimb, Dezvoltatorului dreptul de proprietate asupra Terenului Țintă 2, cu exceptia cotelor parti din Terenul Țintă 2 aferente imobilelor dobandite de Proprietarul Terenului ce vor fi calculate potrivit legii. Cu exceptia imobilelor ce se vor transfera Proprietarului Terenului conform punctelor (i) și (ii) de mai sus, restul Constructiilor aferente Fazei 2 raman in proprietatea Dezvoltatorului.*

VIII. ALTE CLAUZE

- 8.1. *În termen de 90 (nouazeci) de zile de la încheierea Contractelor de Schimb, Dezvoltatorul are obligația de a preda integral Proprietarului Terenului Imobilele finisate, în temeiul unui proces verbal de predare-primire. Dezvoltatorul se obliga ca, orice neconformități (cantitative/calitative) stabilite si consemnate prin procesul verbal de predare-primire a Imobilelor Finisate, sa fie remediate în termen de 90 (nouazeci) de zile de la semnarea cu obiecțiuni a respectivului proces verbal de predare-primire.*
- 8.2. *Toate lucrarile ce vor fi executate (Constructia), inclusiv imobilele din cadrul Constructiei care vor reveni in deplina proprietate Proprietarului Terenului, vor intruni toate conditiile de cantitate si calitate (finisaje) prevazute in cadrul documentatiilor tehnice ale Constructiei.*
- 8.3. *Indiferent de culpa sa ori a executantului Constructiei, Dezvoltatorul s-a angajat contractual sa nu omita, in mod direct sau indirect, orice elemente care ar putea sa conduca la o diminuare a cantitatii si calitatii lucrarilor executate la imobilele care vor reveni in deplina proprietate Proprietarului Terenului, obligandu-se, totodata, ca eventualele vicii (aparente sau ascunse) de executie a acestor lucrari sa fie remediate in cel mai scurt termen posibil, respectiv 90 de zile de la semnarea cu obiectiuni a procesului verbal de predare-primire a imobilelor.*
- 8.4. *În plus, prin derogare de la prevederile Codului Civil privind răspunderea pentru vicii, Dezvoltatorul s-a obligat să răspundă și să garanteze pentru Imobilele care ii revin proprietate Bucur S.A., conform termenelor legale aplicabile prevazute de Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii.*
- 8.5. *Pana la data incheierii Contractelor de Schimb, Dezvoltatorul si-a asumat oobligatia de a nu incheia niciun act de ipotecare care sa aiba ca obiect prezentul drept de superficie, respectiv sa nu contracteze imprumuturi prin instituirea de ipoteci asupra Constructiilor care vor fi edificate pe Teren.*
- 8.6. *Dezvoltatorrrul si-a asumat obligata de a informa periodic Societatea Bucur S.A. sau in termen de 5 zile de la solicitatea Bucur S.A., cu privire la stadiului Proiectului, respectiv cu privire la stadiul executiei lucrarilor de edificare a Constructiilor.*
- 8.7. *Dezvoltatorul si-a asumat obligatia să achite toate costurile obținerii documentației de urbanism și toate taxele legale solicitate de autoritățile competente pentru obținerea avizelor și aprobărilor, inclusiv a Autorizațiilor de Demolare, respectiv a Autorizațiilor de Construire, a Planului Urbanistic de*

Detaliu/Plan Urbanistic Zonal (dacă va fi necesar), necesare realizării proiectului, precum și onorariile notariale pentru autentificarea actelor actelor de dezmembrare a Terenului, de dezmembrare a Construcției, tarifele de carte funciară, etc.

- 8.8.** Dezvoltatorul si-a asumat obligatia ca anterior obtinerii Autorizatiei de Construire/Demolare pentru Faza 1, respectiv Faza 2, sa nu efectueze nicio lucrare pe Terenul Țintă 1, respectiv Terenul Țintă 2, cu exceptia sondarilor in vederea efectuării de studii, cu excepția cazului în care obține acordul prealabil scris al Proprietarului. In cazul nerespectării de catre Dezvoltator a acestei obligatii, Dezvoltatorul va putea fi tinut responsabil, conform Legii, pentru toate prejudiciile cauzate Proprietarului Terenului.

Consiliul de Administratie Bucur S.A.