

CONTRACT DE ASOCIERE ÎN PARTICIPAȚIUNE

Parc Agrofotovoltaic și unitate de stocare Băneasa

Nr.....din.....2025

ÎNCHEIAT ÎNTRE:

Vertatel Internațional SRL

Și

Comuna Băneasa, Județul Constanța

„Asociat Administrator”

„Asociat Participant”

CONTRACT DE ASOCIERE ÎN PARTICIPAȚIUNE

Parc agrofotovoltaic și unitate de stocare Băneasa

Încheiată astăzi.....2025 între:

1. Societatea SC VERTATEL INTERNAȚIONAL SRL având sediul social în str.Atomistilor nr 1,Trup1 Lot ÎI corp C9,Loc Măgurele,jud Ilfov la Registrul Comerțului sub J23/2477/2017,cod fiscal RO 37633940,reprezentată legal prin Tamas Mariana în calitate de administrator,

2. COMUNA Băneasa, Județul Constanța ,cu sediul în localitatea Băneasa, Str. Trandafirilor, Nr.101, Comuna Băneasa, Județul Constanța, tel.0241/850150, reprezentată legal de Dl Blagan Eleonor, în calitate de Primar, denumită în continuare „Comuna Băneasa” sau „Asociat Participant”, în calitate de Asociat Participant.

Având în vedere faptul că:

(A) Comuna Băneasa deține în mod legal și exclusiv titlul de proprietate asupra unui teren agricol cu destinația pășune situat în extravilanul Comunei Băneasa cu o suprafață de 500.000 m.p., având număr cadastral _____ (denumit în continuare „Terenul”, astfel cum acesta este identificat în documentația cadastrală aferentă Terenului și din documentele care atestă titlul de proprietate al Asociatului Participant asupra Terenului, ***anexate la prezentul Contract de asociere în participațiune ca Anexa nr. 1 care face parte integrantă din acesta.***

La data încheierii prezentului Contract, Asociatul Participant detine documentatia cadastrala completa, are numar cadastral, înscriere provizorie în Cartea funciară a Comunei Băneasa, si *nu* are intabulat dreptul de proprietate în Cartea Funciara, aceste operatiuni urmand a fi efectuate ulterior semnarii Contractului, data la care partile vor semna un act aditional la prezentul Contract iar documentatia cadastrala va reprezenta anexa la actul aditional încheiat care va face parte integranta din prezentul contract.

Asociatul Participant pune la dispoziția Asocierii întreaga suprafață de 50,00 Ha de teren, suprafață pe care urmează a se amplasa un parc agrofotovoltaic și unitate de stocare.

(B) Asociatul Administrator intenționează să construiască și să opereze, în zona unde este situat Terenul, un parc agrofotovoltaic și o unitate de stocare cu o putere instalată de aproximativ 50 MW, care se va construi pe terenul Asociatului Participant. Aceasta presupune construcția pe Teren a unor structuri de panouri solare precum și fundații, cai de acces, platforme, trasee cabluri subterane, elemente de susținere și protecție, precum și echipamente, containere baterii și alte containere necesare exploatării investiției, posturi trafo, stații transformare și utilaje edificate și accesorii folosite pentru construcția, întreținerea, repararea, operarea și denumite în continuare „Investiție”.

(C) Asociatul Administrator va asigura mijloacele financiare, (denumite în continuare „Mijloacele Financiare”) documentația necesară pentru realizarea și exploatarea Investiției (denumită în continuare „Documentația”) și know-how-ul (denumit în continuare „Know-How”) necesar pentru construirea, punerea în funcțiune și exploatarea Investiției pe Teren ;

(D) PRIN URMARE, în considerarea tuturor premiselor cuprinse în preambul, a angajamentelor, înțelegerilor și acordurilor stabilite și conținute în prezentul Contract, Părțile, intenționând să se oblige valabil și legal, convin următoarele:

Părțile intenționează să se asocieze în vederea construirii, punerii în funcțiune și exploatării Investiției pe Teren proprietatea com. Băneasa;

În baza legislației în vigoare:

- a) Dispozițiilor Codului Civil al României: art 1949-/1954;
- b) Dispozițiilor Codului Fiscal al României adoptat prin Legea nr.227/2015;
- c) Dispozițiilor Codului Administrativ adoptat prin OUG nr.57/2019;
- d) Legea 254/20.07.2022–Legea pentru modificarea și completarea legii Fondului Funciar nr 18/1991 și HG nr. 1700/2024 și OUG nr.34/2013 și HG. nr.1,064/2013;
- e) Hotărârii Consiliului Local al Comunei Băneasa Nr.....din.....2025 de aprobare a unei asocieri în participațiune în vederea construirii, punerii în funcțiune și exploatării unui parc agrofotovoltaic cu o putere instalată de aproximativ 50 MW pe terenul Asociatului Participant;

(E) Părțile au convenit încheierea prezentului contract de asociere în participațiune (*denumit în continuare contract*) în următorii termeni și condiții:

ARTICOLUL 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1 Părțile Asociate convin prin prezentul Contract să realizeze un „*Parc solar agrofotovoltaic*”, respectiv să desfășoare în co-participare activități de construire, punere în funcțiune și exploatarea Investiției pe terenul, proprietatea Asociatului Participant, prin folosirea „*Mijloacelor Financiare*” asigurate și obținute de Asociatul Administrator, în scopul producerii, furnizării și distribuirii în comun de energie electrică solară/și a energiei stocate, precum și exploatarea suprafeței de pajiște neafectată de realizarea construcției în conformitate cu prevederile legale și amenajamentul pastoral. Exploatarea suprafeței de pajiște se va face în baza unui protocol agreeat de ambele părți contractante, cu respectarea dispozițiilor legale în materie.

1.2 În vederea realizării obiectivului prezentului Contract, Părțile Asociate au agreeat constituirea unei asocieri în participațiune („Asocierea”) având ca scop producerea, furnizarea și distribuirea în comun de energie electrică solară/și a energiei stocate, precum și exploatarea *în sistem dual (pasune și parc fotovoltaic)* a suprafeței de pajiște neafectată de realizarea construcției în conformitate cu prevederile legale și amenajamentul pastoral, pe terenul proprietatea publica / privată a comunei, a terenului

în suprafață de 50, 00 ha pășune, teren pus la dispoziție de UAT, valoarea estimată a investiției fiind de aproximativ 40.000.000 EURO (patruzecimilioane Euro) (la care se va adauga valoarea terenului, rezultata în urma unei evaluari ulterioare).

1.3 Asocierea nu are personalitate juridică și nu se poate obliga distinct în relațiile cu terții. Părțile Asociate convin că, în raporturile cu terții, Asocierea să fie reprezentată de Asociatul Administrator, acesta acționând în nume propriu dar în contul Asocierii.

1.4 Asocierea convenită prin prezentul Contract va funcționa după următoarele reguli:
(i) independența juridică al fiecărui membru asociat;

(ii) sprijin reciproc și prioritate în prestarea de servicii necesare în realizarea scopului Asocierii.

1.5 Toate lucrările de contabilitate, financiare și casierie generală vor fi efectuate prin grija Asociatului Administrator, urmând a fi evidențiate în decontul de venituri și cheltuieli pe care-l întocmește lunar.

1.6 Terenul, proprietatea Asociatului Participant, ce face obiectul investiției se află pe teritoriul administrativ al Comunei Băneasa, motiv pentru care toate taxele și impozitele rezultate din investiție vor fi datorate către Consiliul Local Băneasa.

1.7 Taxele și impozitele datorate către stat vor fi achitate de Asociatul Administrator la Consiliul Local al Comunei / ambii asociați individual în funcție de veniturile ce le revin din vânzarea de energie conform Codului fiscal.

ARTICOLUL 2. DURATA CONTRACTULUI

2.1 Prezentul Contract intră în vigoare la dată semnării lui de către ambele Părți Asociate.

2.2 Durata prezentului Contract este de 49 [patruzeci și nouă de ani] de la data intrării lui în vigoare și poate fi prelungit pe perioade suplimentare prin acordul Părților Asociate, perioade ce nu pot fi mai mici de 10 ani. În acest scop, Părțile Asociate vor iniția discuțiile cu privire la prelungirea contractului cu cel puțin 1 an anterior expirării duratei inițiale.

ARTICOLUL 3. APORTUL PĂRȚILOR ASOCIATE LA PREZENTUL CONTRACT

3.1 Aportul Asociatului participant

Asociatul Participant contribuie cu terenul în suprafață de 500.000 m.p. la realizarea proiectului, de asemenea contribuie cu sprijin la activități comune de autorizare, avizare, construire și, punere în funcțiune și exploatare a Investiției în vederea realizării obiectului C.E.F. fără a fi implicat în costuri financiare pentru finalizarea obiectivului.

3.2 Asociatul participant va asigura un drept de superficie conform *contractului de superficie prevăzut în Anexa nr. 2 care face parte integranta din prezentul Contract de asociere în participațiune* în vederea realizării și operării Investiției pe întreaga durată de existență a Asocierii, pe suprafața de 50,00 ha teren din categoria pășune, teren care va fi notat în cartea funciară pe numele Asociatului Administrator care va plăti taxele pe construcție și alte taxe locale conform legislației în vigoare, înscrierea obiectivului în cartea funciară va fi făcută după semnarea prezentului contract. Valoarea totală a aportului Asociatului participant (Primăria și Consiliul Local) la Asocierie este agreată de Partile Asociate la o sumă ce se va stabili în urma efectuării unui Raport de evaluare ce va fi atasat ca *Anexa nr. 3 care face parte integranta din prezentul Contract de asociere în participațiune*. Valoarea aportului Asociatului Participant (Primăria și Consiliul Local) se limitează doar la valoarea terenului pus la dispoziție Asocierii și nu implică nicio altă cheltuială din partea Asociatului Participant (Primăria și Consiliul Local).

În acest sens, Asociatul Participant constituie în favoarea Asociatului Administrator, pe întreaga durată de existență a Asocierii, în mod irevocabil: (i) dreptul de a construi și edifica Investiția pe Teren, împreună cu dreptul de proprietate al Asociatului Administrator asupra Investiției; (ii) un drept de servitute de trecere care cuprinde accesul la Teren, servitute subterană și aeriană; (iii) un drept real de superficie în legătura cu Terenul conform contractului de superficie anexat ca Anexa nr. 2., ce va lua naștere la data semnării contractului privind constituirea dreptului de superficie; (iv) o interdicție de înstrăinare, grevare, alipire și constituire de drepturi reale imobiliare asupra Terenului în favoarea Asociatului Administrator.

3.3 Aportul Asociatului participant (Primăria și Consiliul Local) la asociere constă și în punerea la dispoziție a terenului liber de sarcini, mai puțin contractul de închiriere sau concesiune cu fermierii locali, contracte și clauze ce vor fi anexă la prezentul contract care va fi preluat în contractul cu asociatul administrator și va fi respectat pentru suprafață de 500 000 m.p., *toată această suprafață de teren va fi exploatată în sistem dual* conform Legii nr. 254/20.07.2022 – Legea pentru modificarea și completarea Legii Fondului Funciar nr 18/1991 și HG. nr. 1700/2024 și Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 și H.G. nr. 1064/2013.

3.4 Aportul Asociatului Administrator

Asociatul Administrator contribuie la realizarea activităților comune de construire, punere în funcțiune și exploatare a Investiției în vederea realizării obiectului de activitate al Asocierii, cu un aport constând în:

(i) mijloace financiare incluzând taxe locale, fără a se limita la suportarea exclusivă a cheltuielilor materialelor pentru construirea Investiției incluzând orice costuri de obținerea autorizației de construcție și avizele necesare, obținerea licenței de exploatare, pentru a desfășura activitatea de producere de energie electrică neconvențională din

surse regenerabile, cu precădere energie solară prin construirea și exploatarea Investiției, precum și activitatea de comercializare a energiei produse;

(ii) documentație (Proiecte de specialitate);

(iii) know-how;

(iv) forță de muncă proprie (salariați-colaboratori);

(v) desfășurarea sub-activităților principale incluzând, fără a se limita la:

- a) amplasarea de instalații profesionale pe terenul destinat construirii Investiției, precum și efectuarea studiilor de specialitate pentru evaluarea potențialului energetic solar al zonei;
- b) elaborarea, documentației preliminare privind componența, configurația, caracteristicile esențiale și amplasarea elementelor constructive ale Investiției;
- c) elaborarea studiilor tehnico-economice de fezabilitate a Investiției și evaluarea oportunității acesteia, pe baza documentației preliminare;
- d) elaborarea proiectelor tehnice și de execuție a Investiției;
- e) întocmirea documentațiilor necesare și derularea procedurilor legale de obținere a avizelor și autorizațiilor prevăzute de lege pentru realizarea Investiției și pentru comercializarea energiei produse;
- f) construcția Investiției și punerea în funcțiune a acestei Investiții în vederea producerii și comercializării energiei solare;
- g) exploatarea și întreținerea Investiției;
- h) comercializarea energiei produse și a certificatelor verzi aferente;

Valoarea totală a aportului Asociatului Administrator la proiect este evaluată la un total aproximativ de 40.000.000 Euro (patruzecimilioane Euro), așa cum aceasta este defalcată în funcție de Programul de Construire și Exploatare.

3.5 Dreptul de proprietate asupra aporturilor

Aporturile aduse de Părțile Asociate sunt și rămân proprietatea exclusivă a Asociatului care aduce aportul.

Încheierea prezentului Contract nu poate fi considerată ca având ca efect transferul dreptului de proprietate asupra Terenului de la Asociatul Participant la Asociatul Administrator. Pe durata existenței Asocierii, Asociatul Administrator dobândește și exercită Drepturile conform prezentului Contract.

Aportul Asociatului Administrator (*Investiția și îmbunătățirile aduse în timp Investiției, respectiv îmbunătățirile aduse terenului - îmbunătățiri funciare*) este și rămâne proprietatea exclusivă a Asociatului Administrator. Proiectul, modalitățile de realizare, punere în funcțiune și exploatarea Investiției fiind lăsate la latitudinea exclusivă a Asociatului Administrator.

ARTICOLUL 4. PARTICIPAREA LA BENEFICII ȘI PIERDERI

4.1 Participarea Părților Asociate la împărțirea cotei de producție lunară a energiei din C.E.F. este următoarea:

- după citirea lunară a contuarului se va întocmi un Proces – Verbal agreat și semnat de ambii asociați;

4.1.1 Asociatul Participant va prelua 2,5% din energia produsă de unitatea C.E.F.;

4.1.2 Asociatul Administrator va prelua 97.5% din energia produsă de unitatea C.E.F.;

4.1.3 În situația (improbabilă) în care procentul de 2,5 % din producția anuală de energie nu acoperă consumul și nu creează un excedent de minim 2600 euro/ha/an, Asociatul Administrator se obligă să asigure către UAT Băneasa un venit de 2600 euro/ha/an;

4.1.4 În situația în care soluția tehnică de racordare la rețeaua națională va permite, Asociatul Administrator (printr-o companie furnizoare de energie electrică agrementată) va veni către locuitorii comunei cu o propunere de contracte de energie care să asigure un preț avantajos pentru utilizatorii din comuna Băneasa.

ARTICOLUL 5. REALIZAREA ȘI EXPLOATAREA INVESTIȚIEI. DREPTURI ȘI OBLIGAȚII ALE PĂRȚILOR ASOCIATE

5.1.1 Deciziile necesare în vederea realizării scopului Asocierii vor fi adoptate – prin votul unei majorități simple - în cadrul Asocierii de un Consiliu de Administrație constituit din 3 (trei) membrii după cum urmează:

(i) dintre cei 3 (trei) membrii ai Consiliului de Administrație, 2 (doi) vor fi numiți de Asociatul Administrator urmând a fi comunicați Asociatului Participant în scris în termen de cel mult 30 zile de la data semnării Contractului; Asociatul Administrator poate oricând pe durata Asocierii, să înlocuiască membrii desemnați în Consiliul de Administrație, fără a fi necesară o notificare prealabilă a Asociatului Participant. Cel de-al treilea membru al Consiliului de Administrație, va fi numit de Asociatul Participant, urmând a fi comunicat Asociatului Administrator, în scris, în termen de 30 de zile de la data semnării Contractului;

(ii) Consiliul de Administrație va fi convocat de către oricare dintre membrii săi și se va întruni de cel puțin o dată pe an și oricând este necesar, la sediul Asociatului Participant sau în oricare alt loc desemnat în convocare și agreat de către membrii Consiliului de Administrație.

5.1.2 Asociatul participant are obligația de a pune la dispoziție terenul liber de orice sarcini, în afară de contractul de închiriere/arendare cu fermierul local, contract care va fi asumat pe toată perioada asocierii de Asociatul Administrator.

5.1.3 Asociatul Administrator are obligația de a autoriza, proiecta, construi și exploata C.E.F. pe toată perioada prezentului contract.

5.1.4 Părțile convin că notificările de convocare vor menționa locul, data și ordinea de zi a ședinței și trebuie trimise prin scrisoare cu confirmare de primire, astfel încât să fie primită de fiecare asociat cu cel puțin 15 zile calendaristice înainte de data propusă pentru fiecare ședință, sens în care se va încheia un document semnat de ambele părți.

5.1.5 Părțile convin ca producția să fie divizată lunar după citirea contorului și întocmirea unui proces verbal semnat de ambii asociați conform procentelor negociate de părțile asociate, putând valorifica cantitatea de energie ce i se cuvine fiecărui asociat pe piață liberă în funcție de oferta de pe piață OPCOM.

5.1.6 Consiliul de Administrație are următoarele atribuții :

- (a) examinează și aprobă situațiile financiare anuale;
- (b) stabilește obiectivele financiare și comerciale și aprobă planul de activitate pentru îndeplinirea scopului Asociației;
- (c) aprobă modul de efectuare a regularizării și recalcularea participațiilor Părților Asociate conform prezentului Contract;
- (d) aprobă bugetul pentru planul de activitate;
- (e) permite Asociatului Administrator să încheie fie contracte cu caracter excepțional (*altele decât cele încheiate în cursul activității comerciale curente în vederea îndeplinirii scopului Asocierii*) sau orice alte contracte pe termen lung sau semnificative, în cazul în care astfel de contracte/acțiuni separate sau cumulate depășesc 30% (treizeci la sută) din aportul total al Părților Asociate la Asociere

5.2 Realizarea și exploatarea Investiției

5.2.1 Cu respectarea principiilor privind deciziile luate în cadrul Consiliului de Administrație, Părțile Asociate convin că proiectul, modalitățile de realizare, punerea în funcțiune și exploatarea Investiției sunt la latitudinea exclusivă a Asociatului Administrator, cu condiția că acestea să nu fie prejudiciabile pentru Asociatul Participant, situație în care deciziile astfel luate nu îi sunt opozabile celui din urmă.

5.2.3 Asociatul Administrator este autorizat prin prezentul Contract să exploateze Terenul pentru construirea și punerea în funcțiune a Investiției, să contracteze în nume propriu serviciile necesare de antrepriză și asistență tehnică în domeniu („Servicii”), să exploateze Investiția și să contracteze în nume propriu comenzile necesare de furnizare și distribuire a energiei electrice obținute ca urmare a exploatării investiției.

5.2.4 Lucrările de construire, punere în funcțiune și exploatare a investiției se vor desfășura conform Programului de Construire și Exploatare (denumit în continuare „Programul de Construire și Exploatare”) agreat de părțile Asociate, ***devenind Anexa nr. 4 care face parte integrantă din prezentul Contract de asociere în participațiune.*** Orice modificări ale Programului de Construire și Exploatare pot fi

realizate de Asociatul Administrator cu informarea în prealabil a Asociatului Participant.

Costurile aferente executării obligațiilor stabilite în prezentul Contract sunt în sarcina exclusivă a Asociatului Administrator.

5.3 Obligații ale Asociatului Participant

5.3.1 Își dă întreg concursul și întreprinde orice act necesar în vederea obținerii de către Asociatul Administrator a oricăror avize, autorizații, licențe sau permise necesare pentru realizarea Investiției, în măsura în care în vederea obținerii documentelor de natură celor menționate mai sus sunt necesare informații și documente ce au legătură cu Terenul și își dă acordul ca racordurile C.E.F. să fie făcute pe terenurile publice ale UAT, inclusiv pe drumurile dintre tarlale, drumurile comunale, drumurile județene, drumuri naționale și proprietățile publice ale UAT / cu avizele aferente.

5.3.2 Îndeplinește toate și oricare dintre formalitățile necesare în vederea obținerii tuturor avizelor, acordurilor, autorizațiilor necesare pentru efectuarea lucrărilor de construire și punere în funcțiune și exploatare a Investiției, la solicitarea și pe cheltuiala Asociatului Administrator, suplimentar, în cazul în care Terenul va fi desemnat pe o zona de servitute legală sau în cazul în care acesta va fi încadrat într-o zona cu regim special de protecție, Asociatul Participant se obligă să depună toate eforturile necesare în vederea îndeplinirii oricăror formalități legale pentru realizarea și operarea investiției pe Teren;

5.3.3 Aportează în Asocierie Terenul pe întreagă durata de existență a Asocierii și, totodată, asigură liniștită și utila folosință a Terenului pe toată durata existenței Asocierii contractului;

5.3.4 Nu va tulbura, afecta, împiedica sau îngreuna desfășurarea activității de atragere de fonduri pentru finanțarea lucrărilor de construire, punere în funcțiune și exploatare a Investiției și negocierea și încheierea de către Asociatul Administrator, în nume propriu, a contractelor necesare pentru exploatarea Investiției și realizarea scopului Asocierii, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare;

5.3.5 Va apăra Asociatul Administrator împotriva tulburărilor de fapt și va garanta pe durata existenței Asocierii Asociatul Administrator contra evicțiunii provenită din fapta sa;

5.3.6 Depune toate diligențele necesare în vederea construirii, punerii în funcțiune și exploatării Investiției de către Asociatul Administrator, prin îndeplinirea cu bună credință a obligațiilor asumate;

5.3.7 Emite împuternicirile necesare și pune la dispoziția Asociatului Administrator toate documentele necesare realizării scopului Asocierii;

5.3.8 Să asigure exploatarea pășunii **în sistem dual** doar în baza acestui contract agreat de ambele părți contractante, nici un alt contract neputând fi încheiat, decât cu acordul expres al ambelor părți contractante, cu excepția contractelor în derulare/viitoare semnate doar cu fermierii locali .

5.4 Obligații ale Asociatului Administrator

5.4.1 În situația în care amplasarea și destinația terenului permit, Asociatul Administrator se obligă prin prezentul Contract ca suprafețele neafectate de realizarea și exploatarea Investiției **își vor păstra destinația inițială, respectiv cea de pășune doar și nu în sistem dual**. Asociatul Administrator se obligă să își exprime acceptul de păstrare a destinației inițiale de pășune și de exploatare a suprafețelor neafectate de realizarea și exploatarea investiției, la simpla cerere a Asociatului Participant.

5.4.2 Asociatul Administrator va permite Asociatului Participant în măsură în care Investiția nu va fi afectată, să facă demersurile necesare în vederea atragerii de fonduri europene precum și accesarea de subvenții acordate de către Statul Român, pentru partea din teren ce face obiectul Asocierii și care **își va păstra destinația doar de pășune și nu în sistem dual**;

5.4.3 Asigură (din surse proprii sau finanțări, indiferent de sursele finanțării) Mijloacele Financiare necesare pentru efectuarea activităților înscrise în obiectul de activitate al Asocierii, respectiv construirea, punerea în funcțiune și exploatarea investiției dezvoltată pe terenul pus la dispoziție de către Asociatul Participant;

5.4.4 Se obligă să depună toate eforturile ca termenul de obținere a avizelor necesare investiției și a Autorizației de Construire să se facă într-un termen maxim de 30 luni de la data semnării contractului.

5.4.5 Participă activ la efectuarea lucrărilor de construire, punere în funcțiune și exploatare în conformitate cu documentația tehnică avizată și aprobată conform legii a Investiției dezvoltată pe terenul pus la dispoziție de către Asociatul Participant, prin implicarea forței de muncă proprii cu calificare corespunzătoare (salariați sau consultanți), precum și prin furnizarea documentației și a Know-how-ului necesar;

5.4.6 Elaborează strategia de activitate a Asocierii în Participațiune și face propuneri privind programele de investiții aferente acesteia.

5.4.7 Negociază și contractează în nume propriu serviciile necesare și comenzile aferente exploatării investiției;

5.4.8 Exploatează în nume propriu investiția pentru realizarea scopului Asocierii;

5.4.9 Achită impozitele și taxele prevăzute de lege privind terenurile, construcțiile și instalațiile și exploatarea Investiției către Consiliul Local al Comunei Băneasa în a cărui teritoriu administrativ se află Investiția;

5.4.10 Se obligă să întrețină, pe întreaga durată a prezentului contract, drumurile de acces către terenul ce face obiectul prezentului contract, chiar dacă acestea nu sunt incluse în perimetrul terenului alocat. Drumurile de acces respective fac parte atât din domeniul public, cât și din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale.

5.4.10.1 În acest sens, Asociatul Administrator va realiza, pe propria cheltuială, lucrările necesare pentru menținerea unei stări corespunzătoare de funcționare a acestor drumuri, inclusiv, dar fără a se limita la: nivelare, desfundare, completare cu material de umplutură, îndepărtarea vegetației, întreținerea rigolelor și evacuarea apelor pluviale, respectiv deszăpezire, atunci când este cazul.

5.4.10.2 Această obligație de întreținere nu conferă Asociatului Administrator niciun drept de proprietate, posesie sau folosință exclusivă asupra drumurilor respective, acestea rămânând accesibile publicului, conform regimului juridic aplicabil fiecărui segment de drum. Asociatul Administrator va executa lucrările de întreținere cu respectarea legislației în vigoare și a eventualelor autorizații sau avize necesare, în funcție de natură intervențiilor;

5.4.11.1 Asociatul Administrator se obligă ca, pe propria cheltuială și responsabilitate, să proiecteze, să realizeze și să monteze un semn decorativ de mari dimensiuni, cu denumirea localității Băneasa, pe versantul/dealurile situate în apropierea terenului alocat, astfel încât acesta să aibă un impact vizual reprezentativ și un caracter simbolic pentru comunitate.

5.4.11.2 Amplasarea exactă a semnului, designul acestuia, dimensiunile, materialele folosite și condițiile tehnice de execuție vor fi stabilite cu acordul prealabil al Asociatului participant și cu respectarea prevederilor legale în materie de urbanism, protecția mediului, construcții și alte reglementări aplicabile. Asociatul Administrator are obligația să obțină, pe cheltuiala proprie, toate avizele, autorizațiile și acordurile necesare montării semnului, inclusiv de la autoritățile locale și centrale competente.

5.4.11.3 Montarea semnului se va realiza în termen de cel mult 30 luni de la data semnării prezentului contract, sub sancțiunea considerării obligației ca neîndeplinită, cu toate consecințele contractuale care decurg din aceasta. Asociatul Administrator nu dobândește niciun drept real asupra terenului pe care este amplasat semnul, care rămâne în proprietatea publică sau privată a Comunei Băneasa, după caz.

ARTICOLUL 6.DECLARAȚII ȘI GARANȚII

6.1 Părțile Asociate declară și garantează că vor acționa cu bună credință și își vor respecta obligațiile asumate prin prezentul Contract.

6.2 Asociatul Participant garantează și declară, că Terenul aportat este deținut în temeiul unui titlu de proprietate valid, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

6.3 Asociatul Participant declară, că nu a promis să transfere dreptul de proprietate asupra Terenului sau orice alt dezmembrământ sau sarcină asupra Terenului respectiv

către terțe părți și că nu a încheiat și nu va încheia niciun alt Contract cu o terță parte cu privire la părți ale Terenului sau pe Teren, decât cu acordul expres al Asociatului Administrator.

6.4 Asociatul Participant declară, sub sancțiunea răspunderii pentru daune, că nu există niciun litigiu în curs sau posibilitatea inițierii vreunui litigiu, a pronunțării vreunei hotărâri judecătorești sau alte acțiuni care să afecteze dreptul de proprietate asupra Terenului exploatarea, întreținerea sau utilizarea Terenului. La data semnării contractului, Terenul este pe deplin disponibil și nicio porțiune a acestuia nu este ocupată de nicio persoană sau entitate, cu sau fără un titlu legal.

6.5 Asociatul Participant va proteja Asociatul Administrator împotriva unor daune pe care acesta din urmă le-ar putea suferi din cauza încălcării cu bună știință a declarațiilor sau garanțiilor acordate de către Asociatul Participant sau în legătură cu orice garanție oferită de acesta din urmă conform prezentului Contract.

6.6 În conformitate cu prevederile legale, dacă părțile nu convin alte modificări, pe toată perioada derulării contractului, categoria terenului va rămâne de pășune.

6.7 Asociatul Administrator declară că este de acord ca terenul neafectat ce face obiectul Asocierii să își păstreze destinația de pășune și va permite Asociatului Participant să acceseze atât fonduri europene cât și interne și orice alte subvenții acordate de Statul român, inclusiv APIA, pentru Terenurile ce își vor păstra această destinație și nu vor fi incluse în Investiție în sistem dual.

ARTICOLUL 7. SUBSTITUIREA ASOCIATULUI ADMINISTRATOR ÎN CADRUL ASOCIERII

7.1 Părțile Asociate convin că Asociatul Administrator își poate cesiona sau subroga oricând pe durata contractului drepturile ce îi revin din acest contract de asociere către o entitate stabilită de Asociatul Administrator ce îndeplinește criteriile legale, economice și de performanță necesare administrării activității reglementată de prezentul contract, entitatea urmând să preia integral drepturile și obligațiile Asociatului Administrator conform prezentului Contract. Pentru cesiune sau subrogare, va fi necesară notificarea Asociatului Participant, sub condiția notificării prealabile transmise în acest sens Asociatului Participant cu cel puțin 30 zile anterior cesionării sau subrogării.

7.2 În mod expres, Părțile convin că cesiunea drepturilor și obligațiilor Asociatului Administrator către o altă entitate stabilită de Asociatul Administrator, entitate care să preia obiectivul de investiție (*inclusiv know-how-ul, drepturile de suprafață și drepturile de exploatare*) NU va necesita acordul prealabil al Asociatului Participant, ci doar notificarea prealabilă, cu mențiunea că noul cesionar va prelua în mod integral drepturile și obligațiile asumate prin prezentul contract.

7.3 Asociatul Participant consimte prin prezentul contract că eventualele cesiuni către o altă entitate stabilită de Asociatul Administrator, entitate care să preia obiectivul de investiție, sunt admise și pe deplin opozabile.

7.4 În cazul cesiunii către un terț, toate drepturile dobândite de Asociatul Administrator prin prezentul contract, inclusiv drepturile de suprafață, dreptul de exploatare și dreptul de preempțiune, se transferă în integralitate către cesionar.

ARTICOLUL 8. DREPTUL DE PREEMȚIUNE

8.1 În cazul înstrăinării Terenului de către Asociatul Participant, acesta acordă Asociatului Administrator un drept de preempțiune la cumpărarea Terenului, în condițiile de preț oferite de potențialul cumpărător terț.

8.1.2 În acest scop, Asociatul Participant se obligă să transmită Asociatului Administrator o notificare scrisă, care va include toate elementele esențiale ale ofertei primite din partea terțului interesat (inclusiv prețul, condițiile de plată și termenul de perfectare a vânzării).

8.1.3 Asociatul Administrator va avea la dispoziție un termen de 60 (șaizeci) de zile calendaristice de la data primirii notificării pentru a-și manifesta în mod expres interesul de exercitare a dreptului de preempțiune.

8.1.4 În cazul în care Asociatul Administrator nu își exercită acest drept în termenul prevăzut, Asociatul Participant va putea transfera dreptul de proprietate asupra Terenului către terțul ofertant, cu condiția ca viitorul proprietar să respecte în integralitate prevederile prezentului contract, inclusiv drepturile și obligațiile ce decurg din acesta.

8.1.5 Cheltuielile ocazionate de un asemenea transfer vor fi suportate de către Asociatul Participant, cu excepția cazului în care părțile convin altfel în scris.

8.2 Pe toată durata existenței prezentului Contract și a exploatării Investiției, Asociatul Participant se obligă să nu înstrăineze Terenul, integral sau parțial, decât cu respectarea dreptului de preempțiune al Asociatului Administrator și doar către un terț care acceptă prin act autentic notarial, expres și irevocabil, să preia integral obligațiile ce revin Asociatului Participant din prezentul Contract, cu referire specială la dreptul de suprafață constituit în beneficiul Asociatului Administrator.

8.3 Dreptul de preempțiune al Asociatului Administrator va fi notat în cartea funciară a Terenului pe toată durata prezentului Contract, iar Asociatul Participant se obligă să efectueze toate demersurile necesare în acest scop. Toate cheltuielile aferente notării vor fi suportate de Asociatul Administrator.

8.4 În cazul în care Asociatul Participant înstrăinează Terenul cu încălcarea dreptului de preempțiune prevăzut în prezentul articol, vânzarea se va considera nulă absolut în raport cu Asociatul Administrator, care va avea dreptul de a solicita instanței constatarea

nulității și plata de daune-interese egale cu valoarea prejudiciului suferit, inclusiv a beneficiilor nerealizate.

8.5 În cazul în care, după expirarea termenului de exercitare a dreptului de preempțiune, vânzarea către terț se realizează în condiții mai avantajoase decât cele comunicate inițial Asociatului Administrator (*ex: preț mai mic, condiții mai favorabile de plată etc.*), Asociatul Administrator va avea dreptul să preia oferta în acele condiții, în termen de 30 zile de la luarea la cunoștință.

8.6 Orice act de înstrăinare a Terenului în absența unei notificări transmise Asociatului Administrator și fără respectarea prevederilor prezentului articol nu va produce efecte juridice față de acesta, iar viitorul dobânditor nu va putea opune buna-credință. Asociatul Participant garantează respectarea prezentului drept de preempțiune cu toate efectele sale, fiind personal răspunzător pentru orice prejudiciu cauzat prin încălcarea acestuia.

ARTICOLUL 9. CAUZE DE ÎNCETARE A ASOCIERII ȘI MODALITATEA DE ÎMPĂRȚIRE A REZULTATELOR

9.1 Încetarea de drept a Asocierii prin atingerea la termen:

La împlinirea termenului prevăzut în cadrul articolul 2.2 de mai sus prezentul Contract încetează, dacă nu s-a prelungit conform art. 2.2;

9.2 Prezentul Contract poate înceta, înainte de termenul prevăzut în art 2.2 de mai sus prin acordul scris al Părților Asociate;

9.3 Încetarea Asocierii prin denunțarea unilaterală:

Asociatul Administrator are dreptul de a denunța unilateral prezentul contract, oricând pe durata de existența a Asocierii, prin notificarea scrisă transmisă Asociatului Participant cu minim 60 zile anterior datei la care se dorește încetarea și cu obligația predării terenului în starea inițială la momentul preluării, adică pășune, liberă de orice construcție, amenajare,

9.4. Încetarea Asocierii prin reziliere de plin drept:

În cazul în care Asociatul Participant, în mod culpabil, nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, Asociatul Administrator poate rezilia de plin drept prezentul Contract, fără punerea în întârziere a părții culpabile, fără nicio altă formalitate prealabilă sau intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu de grad IV), fără posibilitatea obligării părții la plata de daune-interese. În cazul în care Asociatul Administrator, în mod culpabil, nu își îndeplinește în mod corespunzător sau cu întârziere obligațiile asumate prin prezentul contract ori nu obține autorizația de construire în termenul asumat la art.5.4 (iv), de maxim de 30 luni de la dată semnării contractului, Asociatul Participant poate rezilia de plin drept prezentul Contract, fără

punerea în întârziere a părții culpabile, fără nicio altă formalitate prealabilă sau intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu de grad IV).

9.5 La încetarea Asocierii, profitul sau pierderile înregistrate de acestea se vor împărți între părțile Asociate cu respectarea regulii generale prevăzute de Legea nr 31/1990, proporțional însă cu cota de participare a fiecărui Asociat agreată conform art 4.1 de mai sus.

9.6 În toate cazurile de încetare a Asocierii, aportul Asociatului Participant (Terenul) va fi restituit în deplină proprietate și posesie Asociatului Participant în termen de cel mult 90 zile de la data încetării Asocierii, aportul Asociatului Administrator rămânând proprietatea exclusivă a acestuia.

9.7 Împrejmuirile terenului vor intra în proprietatea Asociatului Participant - UAT Comuna Băneasa, indiferent de cauzele încetării contractului, dacă încetarea are loc după trecerea a jumătate din durata contractului.

ARTICOLUL 10. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1 Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale, Asociatul în culpă se obligă la plata de daune-interese.

10.2 În relațiile cu terții, răspunderea pentru obligațiile născute în legătură cu Asocieria revine Asociatului Administrator, cu excepția situației când prejudiciile apar din culpa Asociatului Participant.

ARTICOLUL 11. FORȚA MAJORĂ

11.1 Orice împrejurare independentă de voință Asociaților, absolut inevitabilă și absolut imprevizibilă, intervenită după semnarea Contractului este considerată Forță Majoră și suspendă obligațiile contractuale pe perioada existenței acestei situații de Forță Majoră.

11.2 Vor fi considerate evenimente de Forță Majoră, în sensul acestei clauze, situațiile care includ dar nu se limitează la: război, amenințarea războiului, revoluții, un ordin guvernamental, tulburări civile, calamități naturale, fenomene meteorologice catastrofale și alte împrejurări similare.

11.3 Asociatul care invocă evenimentul de Forță Majoră trebuie să informeze celălalt Asociat în termen de 5 (cinci) zile de la data apariției respectivului eveniment de Forță Majoră prezentând o certificare din parte autorităților competențe, dar nu mai târziu de 10 (zece) zile lucrătoare de la data apariției evenimentului. În plus, Asociatul care invocă evenimentul de Forță Majoră trebuie să informeze celălalt Asociat despre data aproximativă a încetării respectivului eveniment, dacă această dată este cunoscută.

11.4 Dacă Părțile Asociate nu se notifică una pe cealaltă conform termenilor și condițiilor de mai sus asupra apariției și încetării evenimentului de Forță Majoră, Partea

care îl invocă va suporta toate daunele suferite de cealaltă parte ca rezultat al lipsei unei asemenea notificări.

11.5 În cazul în care evenimentul de Forță Majoră și/sau efectele sale obligă la suspendarea prezentului Contract pe o perioadă mai mare de 3 (trei) luni, Părțile Asociate se vor întâlni în decurs de maximum 15 zile de la dată expirării perioadei de 3 luni pentru a conveni asupra modului de executare a Contractului sau asupra rezilierii acestuia.

11.6 Forță Majoră nu va include niciuna dintre situațiile:

a) un eveniment care este cauzat de neglijență sau acțiunea intenționată a unui Asociat sau a agenților sau angajaților acestuia;

b) un eveniment pe care Asociatul ar fi putut să îl evite sau să îl depășească în cursul îndeplinirii cu diligență a obligațiilor sale conform prezentului contract.

ARTICOLUL 12. CONFIDENȚIALITATE

12.1 În executarea prezentului Contract, fiecare Asociat se obligă să păstreze confidențialitatea asupra tuturor informațiilor sub orice formă s-ar prezenta (orală, scrisă, numerică, etc) referitoare la activitatea celuilalt Asociat, dacă informațiile nu sunt publice.

12.2 Obligația de confidențialitate asumată de părțile Asociate incumbă și colaboratorilor, consultanților, salariaților și, în general, tuturor prepușilor acestora. Părțile Asociate își asumă obligația de a înștiința persoanele prevăzute mai sus asupra caracterului confidențial al informațiilor și de a veghea la respectarea acestei obligații.

12.3 Obligația de confidențialitate asumată potrivit prezentului Contract își va produce efectele și după încetarea, din orice cauza, a acestuia.

ARTICOLUL 13. NOTIFICĂRI

13.1 În sensul prezentului Contract, orice notificare, corespondență, înștiințare etc. adresată de una dintre Părți celeilalte trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a) trebuie să fie făcută în scris;

b) trebuie să fie remisă sau transmisă prin scrisoare recomandată la adresa destinatarului sau trimisă la adresa de mail specificată în acest contract.

13.2 Adresele Părților Asociate sunt:

a) Pentru Asociatul Participant: Primarul comunei Băneasa, cu Tel:(0241)850150 si E-mail: secretariat@primaria-baneasa.ro ;

b) Pentru Asociatul Administrator: Dl Tamas Damian, cu [Tel:0724572699](tel:0724572699) si E-mail:secretariat@vertatel.ro; office@vertatel.ro, Adresa:Orăștie nr 24,sect 4, București;

ARTICOLUL 14. LEGEA APLICABILĂ ȘI SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

14.1 Prezentul Contract este guvernat și interpretat potrivit legii Române.

14.2 Orice litigii referitoare la validitatea sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea acestui contract vor fi soluționate pe cale amiabilă cu un document însoțit și avalizat de ambele părți. În cazul în care soluționarea pe cale amiabilă nu este posibilă în termen de 30 de zile de la data apariției situațiilor litigioase, acestea vor fi înaintate spre soluționare instanțelor judecătorești de la sediul Asociatului Administrator.

ARTICOLUL 15. DISPOZIȚII FINALE

15.1 Prezentul Contract nu poate fi amendat, modificat, schimbat sau suplimentat decât printr-un act adițional scris, valabil întocmit și semnat de ambele Părți Asociate. Un astfel de act adițional va fi considerat ca făcând parte integrantă din prezentul Contract.

15.2 Fiecare dispoziție a prezentului Contract este independentă și distinctă de celelalte. În cazul în care una dintre aceste dispoziții este sau devine la un moment dat invalidă sau neaplicabilă, legalitatea și aplicabilitatea celorlalte dispoziții ale prezentului Contract vor rămâne în deplină vigoare și efect, valabilitatea acestora nefiind afectată sau atinsă de clauză (clauzele) invalide.

15.3 Nici o neexercitare de către una din părți a oricărui drept rezultat din prezentul contract și nicio întârziere din partea uneia dintre părți în exercitarea vreunui drept rezultat din prezentul contract nu va fi considerată că o renunțare la acel drept. Niciuna din Părți nu va fi considerată că ar renunța la vreuna din pretențiile rezultate din prezentul Contract decât dacă renunțarea la acea pretenție sau drept este în mod expres prevăzută în scris de respectiva parte.

15.4 Prezentul Contract înlocuiește orice alte contracte, convenții sau înțelegeri scrise ori verbale pe care Părțile le-au încheiat anterior și care se referă la utilizarea Imobilului, prezentul instrument scris constituind întreagă înțelegere între părți.

15.5 Părțile Asociate convin că efectuarea oricăror formalități de înregistrare (înscrisuri sau notare, după caz) în carte funciară a Drepturilor Asociatului Administrator născute în baza prezentului contract să fie realizate prin grijă și pe cheltuiala Asociatului Administrator, cu suportul Asociatului Participant;

15.6 Anexele la prezentul Contract vor fi considerate parte integrantă din prezentul Contract și vor fi atașate la prezentul contract ulterior semnării acestuia:

- a) Anexa nr. 1 - documentația cadastrală aferentă Terenului și din documentele care atestă titlul de proprietate al Asociatului Participant asupra Terenului;
- b) Anexa nr. 2 - contractul de suprafață;
- c) Anexa nr. 3 - Raport de evaluare asupra terenului alocat;

d) Anexa nr. 4 - Programul de Construire și Exploatare agreat de părțile Asociate.

Drept mărturie a celor de mai sus, prezentul Contract a fost încheiat astăzi.....la.....în 3 (trei) exemplare originale în limba Română.

Vertatel Internațional SRL

Consiliul Local al Comuna Băneasa

Asociat Administrator

Asociat Participant

Director General

Primar

Tamas Florin

Blagan Eleonor

Anexa nr. 1 la Contract de asociere în Participatiune

Contine documentația cadastrală aferentă Terenului și din documentele care atestă titlul de proprietate al Asociatului Participant asupra Terenului

Anexa nr 2 la Contract de asociere în Participatiune

CONTRACT

PRIVIND CONSTITUIREA DREPTULUI DE SUPERFICIE

**PENRTU TERENUL PUS LA DISPOZITIE DE U.A.T. COMUNA BĂNEASA
PENTRU**

PARC AGROFOTOVOLTAIC ȘI UNITATE DE STOCARE

Încheiat între:

Consiliul Local al Comunei Băneasa, Județul Constanța, în calitate de proprietar

și

VERTATEL INTERNAȚIONAL SRL, în calitate de beneficiar al superficiei

Prezentul contract privind constituirea dreptului de superficie (denumit în continuare „Contractul”) a fost încheiat astăzi data autentificării, de către și între:

1. Consiliul Local al Comunei Băneasa, Județul Constanța, cu sediul în loc Băneasa, reprezentata legal de Dl. Blagan Eleonor, în calitate de Primar, în calitate de proprietar, denumit în continuare „Proprietarul”,
2. **Societatea SC VERTATEL INTERNAȚIONAL SRL** avand sediul social în str. Atomiștilor nr. 1, Trup1 Lot II corp C9, Loc Magurele, jud Ilfov la Registrul

Comertului sub J23/2477/2017, cod fiscal RO 37633940, reprezentata legal prin Tamas Mariana în calitate de superficiar, denumită în cele ce urmeaza „**Superficiarul**” sau „**Societatea**”,

Denumite în cele ce urmeaza, în mod colectiv, „**Părțile**” și Individual „**Partea**”

Având în vedere faptul că:

(A) Comuna Băneasa deține în mod legal și exclusiv titlul de proprietate asupra unui teren agricol cu destinația pășune situat în extravilanul Comunei Băneasa cu o suprafață de 500.000 m.p., având număr cadastral _____ (denumit în continuare „Terenul”, astfel cum acesta este identificat în documentația cadastrală aferentă Terenului și din documentele care atestă titlul de proprietate al Asociatului Participant asupra Terenului, ***anexate la prezentul Contract de superficie ca Anexa nr. 1 care face parte integranta din acesta.***

La data incheierii prezentului Contract, Asociatul Participant nu detine documentatia cadastrala completa, și are numar cadastral, înscriere provizorie în Cartea funciară a Comunei Băneasa, si nu are intabulat dreptul de proprietate în Cartea Funciara, aceste operatiuni urmand a fi efectuate ulterior semnarii Contractului, data la care partile vor semna un act additional la prezentul Contract iar documentatia cadastrala va reprezenta anexa la actul aditional incheiat care va face parte integranta din prezentul contract.

Asociatul Participant pune la dispoziția Asocierii întreaga suprafață de aproximativ 50,00 Ha de teren, suprafață pe care urmează a se amplasa un parc agrofotovoltaic și unitate de stocare.

(B) Superficiarul dorește să construiască și să opereze, în zona unde este situat Terenul, un parc agrofotovoltaic și o unitate de stocare cu o putere instalată de aproximativ 50 MW, care se va construi pe terenul Asociatului Participant. Aceasta presupune construcția pe Teren a unor structuri de panouri solare precum și fundații, cai de acces, platforme, trasee cabluri subterane, elemente de susținere și protecție, precum și echipamente, containere baterii și alte containere necesare exploatării investiției, posturi trafo, stații transformare și utilaje edificate și accesorii folosite pentru construcția, întreținerea, repararea, operarea și denumite în continuare „Investiție”.

În vederea realizării Investiției, Părțile au încheiat un contract de asociere în Participațiune sub nr.....din („**Asocierea**”).

Părțile au decis să încheie prezentul Contract, în următorii termeni și în următoarele condiții:

ARTICOLUL 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1. Prin acest Contract, Proprietarul constituie în favoarea Societății, în mod irevocabil, (i) un drept de folosință cu uzufruct asupra terenului, atât a solului cât și a subsolului, (ii) un drept de servitute de trecere care cuprinde accesul la teren, servitute subterană și aeriană, (iii) o interdicție de înstrăinare, grevare, dezmembrare, alipire, încheierea și constituirea de drepturi reale imobiliare asupra Terenului în favoarea

Societății, (iv) dreptul de a construi și edifica **Investiția** pe **Teren** și, împreună cu dreptul de proprietate al Societății asupra Investiției, (v) un drept real de suprafață în legătură cu terenul, conform termenilor și condițiilor stipulate în cadrul acestui Contract, denumite în continuare „**Drepturile**”. Drepturile iau naștere la data semnării Contractului.

1.2. Părțile convin ca Proprietarul să constituie în favoarea Superficiarului dreptul de suprafață asupra imobilului teren în suprafață de 50,00 ha, situat în Comuna Băneasa, Județul Constanța, suprafață identificată conform lucrărilor cadastrale și potrivit **Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezentul Contract**.

La data încheierii prezentului Contract, Asociatul Participant detine documentația cadastrală completă, are număr cadastral, înscriere provizorie în Cartea funciară a Comunei Băneasa, și *nu* are intabulat dreptul de proprietate în Cartea Funciara, aceste operațiuni urmând a fi efectuate ulterior semnării Contractului, data la care părțile vor semna un act adițional la prezentul Contract iar documentația cadastrală va reprezenta anexa la actul adițional încheiat care va face parte integrantă din prezentul contract.

1.3. Asociatul Participant pune la dispoziția Asocierii întreaga suprafață de 50,00 ha de teren, suprafață pe care urmează a se stabili amplasarea panourilor fotovoltaice, urmând ca ulterior, după întocmirea documentației cadastrale, părțile să modifice printr-un act adițional suprafața de teren aportată Asocierii, astfel încât aportul Asociatului Participant îl va constitui terenul aferent, precum și terenul aferent drumurilor de acces și instalațiilor de descărcare către rețeaua națională precum și a instrumentelor de măsurători, dar fără a se limita la acestea, precum și orice suprafață de teren necesară.

1.4. Fără a aduce atingere prevederilor art. 1.1, în cazul în care în scopul realizării Investiției, sau pe parcursul exploatării acesteia, Superficiarul consideră necesară dezmembrarea Terenului, Proprietarul, la solicitarea Superficiarului, va depune toate demersurile necesare dezmembrării Terenului, prezentând în acest sens Superficiarului acordul său autenticat. De asemenea, în orice situație (inclusiv în cazul unor modificări legislative), în cazul în care Superficiarului îi sunt necesare modificări asupra Terenului, Proprietarul va oferi Superficiarului acordul său scris în formele prevăzute de lege.

1.5 Proprietarul va deține dreptul de proprietate exclusiv asupra Terenului, iar Superficiarul va fi proprietarul exclusiv al: (i) oricărei construcții realizate în scopul edificării parcului solar-fotovoltaic și îmbunătățirilor aduse, în timp, Investiției și (ii) tuturor îmbunătățirilor aduse Terenului (îmbunătățiri funciare).

1.6 Superficiarul dobândește de la Proprietar și dreptul de a dispune de substanța lui în limitele impuse de necesitatea realizării Investiției (săpături, amenajări etc.), în termenii și condițiile prevăzute în prezentul Contract.

1.7 Drepturile prevăzute la art. 1.1 vor fi notate sau, după caz, înscrise cu rang prioritar în Cartea Funciară a Terenului, iar Proprietarul se obligă să semneze orice act necesar în acest scop în termen de 5 zile lucrătoare de la solicitarea Superficiarului.

ARTICOLUL 2. PREDAREA-PRIMIREA TERENULUI

2.1 Părțile convin că prezentul Contract intră în vigoare la momentul autentificării acestuia de către notarul public.

2.2 Posesia și folosința asupra Terenului se transmit către Superficiar la data semnării prezentului Contract.

ARTICOLUL 3. DURATĂ ȘI ÎNCETARE

3.1 Contractul va intra în vigoare la data autentificării sale de către notarul public și se constituie pe durata de 49 ani, durata existenței Investiției, fără a putea fi stins prin nefolosința terenului, independent de momentul în care va începe realizarea Investiției. Durata contractului se va prelungi automat cu perioada necesară amortizării integrale a investiției, în cazul în care Superficiarul obține o finanțare instituțională, un contract PPA sau un grant, care presupune menținerea dreptului de suprafață pe o durată extinsă.

3.2 Contractul poate înceta în oricare dintre situațiile următoare:

(a) când există acordul de voință al Părților;

(b) prin confuziune, ca urmare a cumpărării de către Superficiar a Terenului.

3.3 Denunțarea unilaterală a Contractului de către Proprietar este interzisă pe întreaga durată de existență a Contractului. Dreptul de suprafață constituit prin prezentul contract este irevocabil și nu poate fi denunțat unilateral de către Proprietar, indiferent de motiv, cu excepția unei hotărâri definitive de constatare a unei culpe grave a Superficiarului.

3.4 Superficiarul va avea dreptul să denunțe în mod unilateral prezentul Contract prin transmiterea unei notificări scrise adresate Proprietarului cu nu mai puțin de 30 zile calendaristice în prealabil, iar prezentul Contract va înceta fără a fi necesare orice alte formalități legale sau intervenția vreunei instanțe (*și fără a afecta orice alte drepturi și măsuri reparatorii ale Superficiarului ce au luat naștere până la data încetării*) pentru motive de culpă evidentă a Proprietarului.

ARTICOLUL 4. DREPTURILE, OBLIGAȚIILE ȘI GARANȚIILE PĂRȚILOR

4.1.1 Drepturile și Obligațiile Superficiarului

Superficiarul se obligă după cum urmează:

- a) să folosească Terenul în conformitate cu destinația acestuia, potrivit prevederilor din contract;
- b) să părăsească terenul la data încetării prezentului contract;
- c) superficiarul dobândește prin contract drepturile, inclusiv dreptul de a folosi terenul (cu toate atributele juridice de utilizare a terenului), și, respectiv, dreptul de a realiza pe teren Investiția;
- d) în scopul realizării și exploatării Investiției, superficiarul va avea dreptul să amenajeze terenul, să facă orice conexiuni necesare și să instaleze orice elemente de infrastructură necesare, fără a fi necesar acordul proprietarului cu privire la lucrările specifice de amenajare ce trebuie întreprinse, și fără a se limita numai la acestea, de acces la teren, atât pe sol cât și pe subsol, de a amplasa, construi, demola, re-construi (ori de câte ori se impune), platforme, drumuri de acces, fundații, trasee de cabluri, supra-structuri, echipamente, utilaje, de a excava, nivela, realiza îmbunătățiri funciare ori de câte ori buna funcționare a Investiției o impune, precum și de a racorda Investiția la utilități publice sau private, precum și să instaleze orice marcaje, reclame, panouri pe suprafața terenului, cheltuielile ocazionate de autorizarea și realizarea Investiției vor fi realizate pe cheltuiala exclusivă a Superficiarului;
- e) superficiarul poate încheia contracte direct cu furnizorii de utilități, prestatorii de servicii, în nume propriu. În cazul în care încheierea unor astfel de contracte nu va fi posibilă din motive neimputabile superficiarului, proprietarul va oferi concursul său neîngradit în vederea încheierii contractelor necesare edificării și exploatării Investiției, fie prezentând necondiționat acordul său imediat fie chiar în baza unor

contracte încheiate de proprietar cu furnizorii, iar respectivele taxe vor fi refacturate și achitate de către Superficiar;

- f) superficiarul va notifica proprietarul în legătură cu orice acte sau pretenții ale terților care tind să aducă prejudicii superficiarului, proprietarul având obligația de a colabora cu bună credință cu Superficiarul și respectiv de a efectua toate demersurile necesare în vederea blocării respectivelor acte/ înlăturării eventualelor prejudicii;
- g) superficiarul va dispune în mod exclusiv asupra deciziilor privind modalitățile de realizare a Investiției, sau exploatarea acesteia. Proiectul și modalitățile de realizare a Investiției sunt lăsate la latitudinea exclusivă a superficiarului;
- h) superficiarul are toate drepturile să folosească, să opereze, să administreze Investiția și să beneficieze de ea. În virtutea calității de proprietar al Investiției, operarea și exploatarea Investiției se vor face exclusiv de către acesta;
- i) superficiarul are dreptul oricând pe perioada de derulare a acestui contract să concesioneze să vândă, ipotecheze, închirieze, să transfere ori să constituie orice alt drept (inclusive, dar fără a se limita, la uzufruct) asupra Investiției sau unei părți din aceasta.

4.1.2 Drepturile și Obligațiile Proprietarului

Proprietarul se obligă după cum urmează:

- a) proprietarul declară și garantează că are dreptul și autoritatea de a încheia acest Contract și de a îndeplini obligațiile care îi revin și că nici un alt aviz prealabil nu mai este necesar;
- b) să asigure Superficiarului, exercitarea în condiții corespunzătoare a folosinței și posesiei asupra Terenului, în condițiile prezentului Contract. Proprietarul va asigura folosința liniștită și utilă a Terenului pe toată durata Contractului și îl va apăra pe Superficiar împotriva oricăror tulburări de drept. Proprietarul garantează Superficiarul contra evicțiunii provenită atât din fapta sa, cât și din fapta terților și se obligă să despăgubească Superficiarul pentru fiecare și toate pretențiile terților îndreptate împotriva Superficiarului;
- c) proprietarul garantează pe Superficiar contra evicțiunii provenită atât din fapta sa, cât și din fapta terților;
- d) proprietarul declară pe proprie răspundere, cunoscând prevederile legii penale, că deține în mod exclusiv dreptul de proprietate asupra Terenului și a obținut în mod legal dreptul de proprietate asupra Terenului. În perioada cuprinsă între data dobândirii dreptului de proprietate de către Proprietar și data semnării acestui Contract, Proprietarul a exercitat o posesie liniștită și continuă și nici o terță parte nu a revendicat drepturi în legătură cu Terenul;
- e) proprietarul va acționa cu bună credință și își va respecta obligațiile asumate prin prezentul Contract. Proprietarul declară pe proprie răspundere că nu a promis să transfere dreptul de proprietate asupra Terenului sau orice dezmembrământ al acestuia către terțe părți și că nu a încheiat și nu va mai încheia un contract având ca obiect transferul dreptului de folosință asupra unei părți a Terenului sau pe Teren cu o terță parte. Proprietarul declară că nu există nici un litigiu în curs sau posibilitatea inițierii vreunui litigiu, a pronunțării vreunei hotărâri judecătorești, sau alte acțiuni care să afecteze dreptul de proprietate asupra Terenului, exploatarea, întreținerea sau utilizarea Terenului. La data semnării Contractului, Terenul este pe deplin disponibil și nicio porțiune a acestuia nu este ocupată de nicio persoană sau entitate, cu sau fără un titlu legal.
- g) proprietarul va proteja Superficiarul împotriva oricăror daune pe care le-ar putea suferi datorită încălcării oricăror declarații sau garanții acordate de către Proprietar

sau în legătură cu orice garanție oferită de acesta din urmă conform prezentului Contract.

- h) proprietarul se obligă pe durata existenței Contractului să nu înstrăineze, să nu instituie nici un fel de sarcini, să nu dezmembreze sau să comaseze Terenul. Cu toate acestea, în conformitate cu dispozițiile art 1, în cazul în care în scopul edificării Investiției, sau pe parcursul exploatării acesteia, Superficiarul consideră necesară dezmembrarea Terenului, Proprietarul, la solicitarea Superficiarului, va depune toate demersurile necesare dezmembrării Terenului, prezentând în acest sens Superficiarului acordul său autentificat. De asemenea în orice situație (*inclusiv în cazul unor modificări legislative*), în cazul în care Superficiarului îi sunt necesare modificări asupra Terenului, Proprietarul va oferi Superficiarului acordul său scris în formele prevăzute de lege;
- i) proprietarul se obligă să își dea întreg concursul și să întreprinda orice act necesar în vederea obținerii de către Superficiar a oricăror avize, autorizații, licențe sau permise necesare pentru realizarea Investiției sau, în măsura în care în vederea obținerii documentelor de natura celor menționate mai sus sunt necesare informații și documente relative la Teren și/sau acordul Proprietarului. Proprietarul mandatează Superficiarul ca, în calitate de Superficiar, să solicite și să obțină orice avize, autorizații, licențe, permise necesare pentru realizarea, și/sau exploatarea Investiției;
- k) proprietarul se angajează prin prezentul Contract în mod irevocabil să furnizeze Superficiarului, într-un termen rezonabil, toate documentele, informațiile sau împuternicirile necesare, care pot fi solicitate de către autorități în vederea înregistrării prezentului Contract în Cartea Funciară. În cazul în care înregistrarea acestuia la Cartea Funciară necesita acest lucru, Proprietarul se angajează să furnizeze Superficiarului o procura scrisă și/sau o declarație de conșimțământ în formă autentică, pentru a fi utilizată în acest scop. Cheltuielile efectuate în legătură cu aceste împuterniciri și cu înregistrarea acestui Contract vor fi suportate de către Superficiar. Proprietarul va coopera, de asemenea, cu Superficiarul, în procesul obținerii de către Superficiar a oricăror permise și licențe necesare în vederea desfășurării activității acestuia pe Teren;
- l) proprietarul este de acord ca Societatea să înscrie (întabula sau nota, după caz), pe cheltuiala Societății în Cartea Funciară Drepturile prevăzute la Art 1, începând cu momentul în care Cartea Funciară a Terenului este realizată;
- m) prezentul Contract de superficie va fi înscris cu rang prioritar în Cartea Funciară a Terenului, anterior oricăror alte sarcini ori drepturi. Proprietarul se obligă să nu instituie nicio ipotecă sau alt drept real asupra Terenului fără acordul prealabil scris al Superficiarului;
- n) în cazul apariției unor modificări legislative sau a altor reglementări administrative care ar putea afecta drepturile Superficiarului prevăzute în prezentul Contract, Proprietarul se obligă să depună toate diligențele necesare pentru menținerea acestor drepturi și să coopereze cu Superficiarul în vederea adaptării Contractului în favoarea protejării Investiției;
- o) garanția contra evicțiunii include și orice fapte ale autorităților publice sau administrative locale care ar putea restrânge drepturile Superficiarului, precum limitarea accesului, anularea autorizațiilor, schimbarea destinației zonei ori alte intervenții directe sau indirecte.

ARTICOLUL 5. FORTA MAJORA ȘI CAZUL FORTUIT

5.1. Forța Majoră desemnează orice eveniment extraordinar, extern, absolut imprevizibil și insurmontabil a cărui producere și durată este independentă de controlul Părții care invocă forța majoră, inclusiv, dar fără a se limita la: cutremure, inundații, incendii, războaie, greve etc., precum și orice alte calamități naturale, care pune oricare dintre Părți în imposibilitatea de a-și îndeplini obligațiile din prezentul Contract.

5.2. Forța Majoră exonerează Partea care o invocă de orice răspundere, cu condiția notificării în scris a celeilalte Părți, în termen de maximum 5 (cinci) zile de la data producerii și punerii la dispoziția celeilalte Părți a documentelor doveditoare.

5.3. Prevederile clauzelor 5.1 și 5.2 se vor aplica mutatis mutandis și cazului fortuit.

ARTICOLUL 6. LEGEA APLICABILĂ

6.1. Prezentul Contract va fi guvernat de legea română:

f) Dispozițiilor Codului Civil al României: art 1949-/1954;

g) Dispozițiilor Codului Fiscal al României adoptat prin Legea nr.227/2015;

h) Dispozițiilor Codului Administrativ adoptat prin OUG nr.57/2019;

i) Legea 254/20.07.2022–Legea pentru modificarea și completarea legii Fondului Funciar nr 18/1991 și HG nr. 1700/2024 și OUG nr.34/2013 și HG. nr.1,064/2013;

ARTICOLUL 7. CESIUNE ȘI TRANSFER

7.1. Superficiarul poate să își ceseze liber drepturile aferente prezentului Contract oricărei entități alese de acesta, fără a fi necesar acordul prealabil al Proprietarului. De asemenea, Superficiarul are dreptul de a transmite drepturile dobândite în baza prezentului Contract asupra unei părți a Terenului sau în totalitatea lui, fără acordul prealabil al Proprietarului. Părțile convin că Superficiarul poate transfera drepturile și obligațiile sale în baza prezentului Contract unei terțe părți fără consimțământul prealabil al Proprietarului.

7.2. Superficiarul în cazul în care și-a cesionat/transferat drepturile/obligațiile aferente prezentului Contract va notifica în scris Proprietarului numele și datele de identificare ale cesionarului față de care cealaltă parte va fi ținută să își respecte integral obligațiile asumate prin prezentul Contract.

ARTICOLUL 8. CARACTER DIVIZIBIL

8.1. În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului Contract este considerată ca fiind nulă, nelegală sau imposibil de pus în executare, indiferent din ce motiv, acest lucru nu va afecta valabilitatea, legalitatea și punerea în executare a celorlalte prevederi, și Părțile se angajează să modifice, să completeze sau să înlocuiască toate sau oricare dintre prevederile care nu sunt valabile, legale sau nu pot fi puse în executare cu prevederi valabile și executabile care să producă un rezultat economic cât mai apropiat de cel pe care Părțile l-au intenționat anterior, fără a renegocia nici una dintre prevederile esențiale ale prezentului Contract.

ARTICOLUL 9. DREPTUL DE PREEMPTIUNE

9.1. Fără a aduce atingere prevederilor art. 1 în situația în care Proprietarul intenționează să înstrăineze Terenul, va conferi Superficiarului un drept de preemțiune pentru

cumpărarea acestuia. Proprietarul va comunica în scris intenția sa de vânzare precum și prețul contractului, permițând Superficiarului fie să procedeze la cumpărarea Terenului, fie să continue derularea prezentului Contract în condițiile stipulate, așa cum astfel Asocierea stipulează. Oferta Proprietarului va fi sinceră și serioasă conform Codului Civil, rezultată în urma unei evaluări exercitate de către un expert evaluator abilitat conform legii.

ARTICOLUL 10. CONFIDENȚIALITATE

10.1. Nici o parte la prezentul contract nu va dezvălui sau nu va permite, cu bună știință sau din culpă, să fie dezvăluită, nici o prevedere din prezentul Contract nici unui terț fără acordul scris, prealabil, al celeilalte părți decât:

(a) în măsura în care este necesar pentru a respecta orice obligație legală sau cerință legală sau pe durata procedurilor judiciare;

(b) în măsura în care este necesar pentru a respecta oricare dintre cerințele bursei de valori, sau a altor organe de reglementare, guvernamentale sau oficiale; sau în măsura în care este necesar pentru a respecta condițiile prezentului Contract sau pentru ca acestea să producă efecte;

(d) sau unei autorități în scopul impozitării, evaluării sau înregistrării; sau prin intermediul unui comunicat de presă comun, agreeat în prealabil de Proprietar și Superficiar; sau către consultanții de specialitate ai oricărei părți care trebuie să cunoască aceste detalii care au convenit în prealabil să fie ținute de prevederile acestei Secțiuni.

(g) sau în măsura în care este deja publică, în alt mod decât ca rezultat al încălcării prezentei Secțiuni.

ARTICOLUL 11. FORȚA OBLIGATORIE A CONTRACTULUI, NEEXERCITAREA DREPTURILOR

11.1 Prezentul Contract, va produce efecte juridice în beneficiul Părților și va fi obligatoriu pentru Părți și succesorii acestora (inclusiv orice succesor ca urmare a unei absorbții, fuziuni sau oricărei alte forme de încetare a existenței unei Părți).

11.2 Nici o neexercitare de către una din părți a oricărui drept rezultat din prezentul Contract și nicio întârziere din partea uneia din Părți în exercitarea vreunui drept rezultat din prezentul contract nu va fi considerată ca o renunțare la acel drept. Niciuna dintre părți nu va fi considerată a fi renunțat la vreuna din pretențiile rezultând din prezentul contract sau la vreunul din drepturile rezultate din prezentul contract decât dacă renunțarea la acea pretenție sau drept este în mod expres prevăzută în scris de respectiva parte.

ARTICOLUL 12. LITIGII

12.1. Orice dispută dintre părți cu privire la interpretarea și aplicarea prevederilor prezentului contract vor fi soluționate amiabil. În cazul în care soluționarea pe cale amiabilă nu este posibilă, disputa va fi dedusă instanțelor competente de la sediul superficialului.

ARTICOLUL 13. NOTIFICĂRI

13.1 Orice notificări, aprobări și alte forme de comunicare la care se face referire în prezentul contract vor fi emise în scris și trimise la următoarele adrese ale Părților, prin

livrare directă, transmise, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin e-mail. Părțile numesc prin prezentul act persoanele de contact după cum urmează:

Proprietar:

În atenția: Dl. Blagan Eleonor

Tel: 0766812340

Adresa: comuna Băneasa, strada Trandafirilor nr. 101, jud. Constanța

SUPERFICIAR

VERTATEL ÎNTERNATIONAL SRL

Prin Dl. Tamaș Florin, în calitate de Director General.

13.2. Fiecare dintre Părți va fi obligată să notifice imediat cealaltă Parte cu privire la orice modificare a adresei sale. În caz, contrar, scrisorile trimise la ultima adresă cunoscută vor fi considerate predate în mod valabil.

ARTICOLUL 14. DESPAGUBIRE

14.1. Părțile vor despăgubi, vor proteja și vor exonera cealaltă parte contractantă de răspundere, oricând după data încheierii Contractului și potrivit prezentului Contract, cu privire la oricare dintre, și la toate daunele suferite de către părți, în mod direct sau indirect, izvorând din neîndeplinirea sau încălcarea de către cealaltă parte a oricărei obligații asumată în baza prezentului Contract.

ARTICOLUL 15. DIVERSE

15.1. Titlurile prezentului Contract nu vor afecta interpretarea acestuia.

15.2 Prezentul Contract nu poate fi modificat, amendat sau completat decât printr-un act adițional încheiat în formă autentică cu acordul ambelor părți. Superficiarul va suporta cheltuielile corespunzătoare încheierii și executării acestui act sau a actului adițional.

15.3 Prezentului Contract, inclusiv, dar fără a se limita la, taxe și onorarii notariale, înregistrări ale proprietății asupra Terenului în Cartea Funciară, cheltuieli aferente preluării bunurilor, orice alte costuri aferente prezentului Contract.

15.4 Nici una dintre prevederile exprimate sau implicite ale prezentului Contract nu are ca scop și nu poate fi interpretată în sensul de a conferi sau acorda oricărei persoane în afara Părților și a succesorilor sau cesionarilor permisi ai acestora, orice drepturi în baza prezentului Contract.

15.5 Anexa la prezentul Contract va fi considerată parte integrantă din prezentul Contract și va fi atașată la prezentul contract ulterior semnării acestuia:

a) Anexa - documentația cadastrală aferentă Terenului și din documentele care atestă titlul de proprietate al Asociatului Participant asupra Terenului;

ARTICOLUL 16. OPOZIȚIE LA EXPROPRIERE - Interdicție expropriere fără compensație

16.1. Proprietarul se obligă să nu promoveze și să nu susțină inițiative de expropriere a Terenului pe durata prezentului contract. În cazul în care exproprierea este inițiată de o autoritate publică, Superficiarul va fi îndreptățit la despăgubiri integrale și efective, pentru investițiile realizate, inclusiv profitul nerealizat, iar Proprietarul se obligă să susțină în mod activ includerea acestor despăgubiri în actul de expropriere.

Anexa la Contractul de superficie

Conține documentația cadastrală aferentă Terenului și din documentele care atestă
titlul de proprietate al Asociatului Participant asupra Terenului;

DREPT MĂRTURIE A CELOR DE MAI SUS, prezentul Contract a fost încheiat astăzi,
data __ _ la, în 3 (trei) exemplare originale în limba română.

PROPRIETAR

Consiliul Local al Comunei Băneasa
Județul Constanța
Prin Dl. Blagan Eleonor
În calitate de Primar

SUPERFICIAR

VERTATEL ÎNTERNATIONAL SRL
Prin Dl. Tamas Florin
În calitate de Director General

Anexa nr. 3 la Contract de asociere în Participatiune

Conține Raport de evaluare asupra terenului alocat

Anexa nr. 4 la Contract de asociere în Participatiune

Conține Programul de Construire și Exploatare agreat de părțile Asociate

Întocmit,

Compartimentului Urbanism, Protecție Civilă, Monitorizare Servicii Publice,

Domeniul Public Și Privat,

Inspectori,

Doroiman Nicușor Daniel

Petcu Cornel