



**MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
SECTORUL 5**

**Strada Fabrica de Chibrituri nr.9-11, Sector 5, București**  
**Tel.: 021.314.46.80 021.314.43.18 021.314.28.37**  
**Fax: 021.314.49.90 021.311.04.65**

**Cod fiscal: 4433953**  
**E-mail: [primarie@sector5.ro](mailto:primarie@sector5.ro)**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**Privind aprobarea încheierii unui contract de comodat între COMPLEXUL  
MULTIFUNȚIONAL „SF. ANDREI” și SC ROSEQUEENS PROPERTIES S.R.L**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului nr. R34184/25.10.2019.

Luând în considerare Raportul de specialitate întocmit de Complexul Multifuncțional „Sf. Andrei” nr. 1958/25.10.2019.

Ținând cont de:

- Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale, cu modificările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 45/28.02.2019, de înființare a Complexul Multifuncțional „Sfântul Andrei”, cu modificările ulterioare și Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 213/27.08.2018 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici conform devizului general aferent obiectivului de investiție pentru "Amenajare spațiu pentru Complexul Multifuncțional „Sf Andrei”;

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1), art.139 alin. (1), art.166 alin.(2) lit. “I” și art. 243 alin.(1) lit. “a” din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,

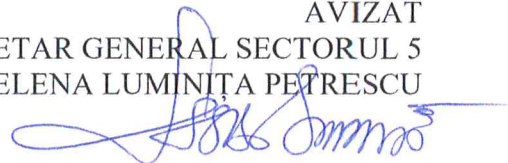
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5 BUCUREȘTI  
HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă încheierea unui contract de comodat între COMPLEXUL MULTIFUNȚIONAL „SF. ANDREI” și SC ROSEQUEENS PROPERTIES S.R.L, pentru o perioadă de 5 ani, pentru spațiul situat în incinta Liberty Center, din București, str. Progresului nr.151-171, Sector 5;

**Art.2.** Se împuternicește Directorul General al Complexului Multifuncțional „Sf. Andrei” să semneze contractual de comodat, actele adiționale și operațiunile ce decurg din derularea contractului.

**Art.3.** Complexul Multifuncțional „Sf. Andrei” va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

AVIZAT  
SECRETAR GENERAL SECTORUL 5  
ELENA LUMINIȚA PETRESCU



## CONTRACT DE COMODAT

Încheiat astăzi, .....

Între **PĂRȚILE CONTRACTANTE:**

**ROSEQUEENS PROPERTIES S.R.L.**, persoană juridică de drept privat, cu sediul social în București, str. Progresului nr. 151-171, sector 5, înregistrată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/8685/2011, cod unic de înregistrare RO 28877120, reprezentată legal de administratori, doamna Iulia Lordache, domnul Pavlos Hadjittofi și doamna Doudesi Chrysoula, în calitate de **comodant**, pe de o parte

și

**COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL "SF. ANDREI"**, persoana juridică de drept public, cu sediul în București, str. Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, etaj 1, Sector 5, Cod fiscal 39558429, reprezentată de Director General Raluca MILITARU, în calitate de **comodatar**, pe de altă parte

în temeiul art. 2146 din Codul Civil, a intervenit prezentul contract de comodat cu respectarea următoarelor clauze:

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. (1) **ROSEQUEENS PROPERTIES S.R.L.** dă spre folosință – cu titlu gratuit - **COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL "SF. ANDREI"**, spațiile comerciale în suprafață totală de **1.507 mp**, respectiv: Unitatea 2.44 în suprafață de 47,85 mp, Unitatea 2.42 în suprafață de 71,04 mp, Unitatea 2.51 în suprafața de 283,39 mp, Unitatea 2.50 în suprafață de 47,85 mp, Unitatea 2.53 în suprafață de 33,27 mp, Unitatea 2.54+2.56 în suprafață de 162 mp, Unitatea 2.40 în suprafață de 142,75 mp, Unitatea 2.38 în suprafață de 94.5 mp, Unitatea 2.35 în suprafață de 116.1 mp și Unitatea 2.58 în suprafață de 79.45 mp situate la etajul 1, Unitățile 3.23A și 3.23B în suprafața de 426,6 mp situate la etajul 2 din incinta centrului comercial Liberty Center din București, str. Progresului nr. 151-171, sector 5, cod poștal 050694, (denumite în continuare "Spațiul") astfel cum sunt evidențiate în Anexa nr.1 la prezentul contract, cu scopul desfășurării activităților care presupun lucru cu publicul, de tip clinica medicală.

(2) Spațiul va fi împărțit de comodatar în cinci spații distincte, cu obiecte diferite de activitate, după cum urmează:

- a 271 m.p. – Fizioterapie;
- b 200 m.p. – Stomatologie;
- c 300 m.p. – Imagistică medicală;
- d 200 m.p. – Spațiu administrativ
- e 109,4 m.p - Oftalmologie
- f 426,6 mp – Afteschool.

2.2 (1) Predarea-primirea obiectului comodatului va fi consemnată în procesul verbal de predare-primire care se

## COMMODATUM AGREEMENT

Concluded today, .....

Between the **CONTRACTING PARTIES:**

**ROSEQUEENS PROPERTIES S.R.L.**, a private legal person, having its registered office in Bucharest, 151-171 Progresului Str., district 5, registered with the Trade Registry under no. J40/8685/2011, Sole Registration Code RO 28877120, duly represented by its Directors, Mrs. Iulia Lordache, Mr. Pavlos Hadjittofi and Mrs. Doudesi Chrysoula, as **Lender**, on one hand

and

**COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL "SF. ANDREI"**, a public legal person, having its registered office in Bucharest, 9-11 Fabrica de Chibrituri Str., 1st floor, district 5, fiscal code 39558429, duly represented by Raluca MILITARU, in his capacity as General manager, as **Borrower**, on the other hand

under art. 2146 of Civil Code, the parties have concluded this commodatum agreement with due observance of the following clauses:

### II. OBJECT OF THE AGREEMENT

2.1. (1) **ROSEQUEENS PROPERTIES S.R.L.** loans for use – gratuitously - to the **COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL "SF. ANDREI"**, the business premises having a total area of 1507 sq.m., respectively Unit 2.22 having an area of 47,85 sqm., Unit 2.42 having an area of 71,04 sq.m., Unit 2.51 having an area of 283,39 sqm., Unit 2.50 having an area of 47,85 sqm., Unit 2.53 having an area of 33,27 sqm, Unit 2.54+2.56 having a surface of 162 sqm, Unit 2.40 having an area of 142,75 sqm, Unit 2.38 having an area of 94.5 mp, Unit 2.35 having an area of 116.1 mp și Unit 2.58 having an area of 79.45 located at the 1<sup>st</sup> floor and Units 3.23A and 3.23B with an area of 426,6 sq.m, located on the 2nd floor of the "Liberty Center" Commercial Center in Bucharest, 151-171 Progresului Street no. 151-171, district 5, postal code 050694, (hereinafter named the "Premises") as listed in Appendix no.1 hereto, with the purpose of carrying out activities that involve working with the general public, with the specific of medical clinic.

(2) The Premises will be divided by the **Borrower** into four distinct spaces, with different destinations, as follows:

- a 271 sq.m. - Physiotherapy;
- b 200 sq.m. - Dentistry;
- c 300 sq.m. - Medical imaging;
- d 200 sq.m.- Administrative quarters
- e 109,4 sqm.m - Ophthalmology
- f 426,6 mp – Afteschool.

2.2.(1) The delivery-reception of the object of the commodatum agreement shall be recorded in the delivery-reception protocol to be concluded at the agreement signing

încheie la data semnării contractului și constituie anexa nr. 2 la prezentul contract și parte integrantă din acesta.

- (2) Data de deschidere pentru public a spațiului va fi:
- data semnării contractului pentru spațiile indicate la art. 2.1. lit. b;
  - cel tarziu la data de 31 martie 2020 pentru spațiile indicate la art. 2.1. lit. c, d și e;
  - cel tarziu, la data de 15 decembrie 2019 pentru spațiul indicat la art. 2.1. lit. f.
  - cel tarziu la data de 31 decembrie 2019 pentru spațiul indicat la art. 2.1. lit. a.

(3) Spațiile indicate mai sus la alineatul 2) punctul b și c ul vor putea fi deschise cu orice data anterioară, cu o notificare în scris transmisă Comodantului cu minim 48h înainte.

**2.3. Comodatarul este obligat să plătească următoarele cheltuieli:**

- utilități (electricitate, apă) conform consumului propriu citit pe contorul dedicat spațiului, care curg de la data semnării Procesului verbal de predare a spațiului.
- costuri de administrare/servicii în sumă de **2,5 euro/mp + TVA**, calculată în lei la cursul de schimb valutar BNR din ziua anterioară facturării. Costurile de administrare/servicii cuprind, printre cele mai importante, următoarele: furnizare de agent termic încălzire/răcire, servicii private de securitate pentru întreaga clădire 24/24, servicii private de pompieri pentru întreaga clădire 24/24, servicii de mentenanță tehnică pentru întreaga clădire, servicii de curățenie a spațiilor comune destinate vizitatorilor, servicii de evacuare a deșeurilor nealimentare, cu excepția deșeurilor de construcții și demolări, servicii de dezapezire etc. Costurile de administrare/servicii se vor achita în termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data emiterii facturii de către comodant.
- începând cu luna ianuarie 2020, costurile de administrare/servicii prevăzute la art. 2.3 lit. b) vor fi indexate anual cu 15%.

**2.4. Furnizarea și Plata Utilitatilor**

- În plus față de Cheltuielile de administrare/Serviciile, Comodatarul se obligă să plătească comodantului toate cheltuielile privind alimentarea cu apă, electricitatea, în/din Spațiu, precum și orice alte Cheltuieli pentru Utilitățile Comodatarului folosite în legătură cu Spațiul sau cu activitatea din Spațiu, pe întreaga Durată, dar și pentru perioada cuprinsă între semnarea procesului verbal de predare-primire și Data Inaugurării Spațiului. Comodatarul va avea instalat

date and shall constitute the appendix no. 2 hereto and integral part hereof.

- (2) The opening date for the public of the space will be:
- The date of the signature of the agreement for the premises indicated at art. 2.1. letter b;
  - the latest at 31st of March 2020 for the premises indicated at art. 2.1. letter c, d and e.
  - the latest at 15<sup>th</sup> of December 2019 for the premises indicated at art. 2.1. letter f.
  - the latest at 31st of December 2019 for the premises indicated at art. 2.1. letter a.

(3) The premises indicated at para 2) point b and c above can be priorly opened at any given date with the 48 prior announcement to the Lender.

**2.3. The Borrower shall be bound to pay the following expenses:**

- utilities (electricity, water) according to his own consumption read on the meter dedicated to the Premises, metered from the signing date of the premises delivery-reception protocol.
- administration/service costs amounting 2.5 euro/sq.m. VAT, calculated in Lei at the exchange rate of the National Bank of Romania in the day previous to invoicing. The administration/service costs include, among the most important, the following: supply of heating/cooling carrier, security private services for the entire building 24/24, fire fighting private services for the entire building 24/24, technical maintenance services for the entire building, cleaning services of the common areas destined for visitors, services for the non-food waste disposal, except for waste resulting from constructions and demolitions, snow removing services etc. The administration/service costs shall be paid within 10 (ten) calendar days as from the date on which the Lender shall invoice them.
- starting with January 2020, the service charge provided at art. 2.3 lit. b) shall be indexed annually by 15%.

**2.4. Supply and Payment of Utilities**

- In addition to the administration/service costs, the Borrower undertakes to pay to the Lender all the expenses related to the water, electricity supply in/from the Premises, as well as any other Expenses for the Borrower's Utilities used in relation with the Premises or with the activity carried out within the Premises, for the entire period, but also for the period between the delivery-reception protocol signing and Premises Inauguration Date. The Borrower shall have to install an individual meter for measuring the electricity and water consumption in or from the Premises.

- un contor individual pentru masurarea consumului de curent electric si apa in sau din Spatiu.
- b) Facturile cuprinzand Cheltuielile pentru Utilitatile Comodatarului vor fi achitate lunar, in termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data emiterii lor de catre Comodant.
  - c) Comodatarul se obliga sa plateasca direct catre furnizori, facturile la telefon si accesul la media in cazul in care face uz de acestea.
  - d) Comodatarul intelege si este de acord ca comodantul nu este raspunzator pentru daunele cauzate de intreruperea furnizarii de Utilitati de catre furnizorii publici.

### III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata contractului este **pana la 30.11.2024**. Prezentul contract de comodat poate fi prelungit, cu acordul părților, prin act adițional.

(2) Procedura prelungirii va incepe cu o notificare scrisa transmisa de catre Comodatar Comodantului cu cel puțin 90 zile inainte de expirarea contractului.

(3) In masura in care partile nu vor ajunge la un consens cu privire la prelungirea duratei contractului cu cel puțin 30 zile inainte de expirarea contractului, atunci contractul va inceta la data expirarii contractului.

(4) Daca la expirarea duratei contractului Comodantul intentioneaza sa incheie un nou contract de comodat pentru spatiile ce fac obiectul prezentului contract, Comodantul acorda Comodatarului un drept de preferinta in conditii egale si sub rezerva indeplinirii in mod corespunzator a obligatiilor din contractul de comodatul anterior, drept de preferinta ce va fi exercitat de catre Comodatar in termen de 90 zile de la data primirii notificarii in acest sens a Comodantului, termen inaintea caruia partile vor incheia un contract de comodat.

### IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

#### 4.1. OBLIGAȚIILE COMODANTULUI

- a) Comodantul este obligat să asigure liniștita și utila folosință a spațiului de către comodatar, fără tulburări sau întreruperi din partea comodantului, pe toata durata contractului, în condițiile în care comodatarul își respectă toate celelalte obligații asumate.
- b) Comodantul va depune toate eforturile rezonabile ce stau în puterea sa, pentru:
  - menținerea, repararea, păstrarea, protecția și decorarea Parților Comune a Liberty Center;
  - menținerea și repararea Canalelor de Serviciilor care se află în Spațiu;
  - asigurarea, prin Instalația de Încălzire-Răcire, a încălzirii centrale și a aerului condiționat în Părțile

- b) The invoices including the Costs for the Borrower's Utilities shall be paid on a monthly basis, within 10 (ten) calendar days from the date of their issue by the Owner.
- c) The Borrower undertakes to pay directly to suppliers, the telephone and media access invoices in case the Borrower uses such services.
- d) The Borrower understands and agrees that the Lender shall not be liable for the damages caused by the discontinuing of the utilities supply by the public suppliers.

### III. TERM OF THE AGREEMENT

3.1. The term of this agreement is effective **until 30.11.2024**. This commodatum agreement may be extended by an addendum, by mutual agreement.

(2) The extension procedure shall start by the Borrower sending a written notification to the Lender with at least 90 days before the agreement expiration date.

(3) To the extent that the parties will not reach an agreement regarding the extension of the agreement duration with at least 30 days before the expiry of the agreement, then the agreement will end upon the expiration date of the agreement.

(4) If, at the expiry of the agreement period, the Lender intends to conclude a new agreement for the premises of this agreement, the Lender grants the Borrower a right of first refusal, based on equal terms and subject to the proper fulfilment of the obligations in the previous agreement of the previous agreement, right of first refusal which shall be expressed by the Borrower within 90] days from the date of receipt of the Lender's notification in this respect, term within which the parties will conclude a commodatum agreement.

### IV. OBLIGATIONS OF THE PARTIES

#### 4.1. OBLIGATIONS OF THE LENDER

- a) The Lender shall be bound to ensure the peaceful and useful use of Premises by the Borrower, without disturbances or discontinuances determined by the Lender, throughout the entire duration of the Agreement, provided that the Borrower observes all the other assumed obligations.
- b) The Lender shall use his best reasonable endeavours in his power in order to:
  - maintain, repair, keep, protect and decor the Common Areas of the Liberty Center;
  - maintain and repair the Service Channels located within the Premises;
  - provide, through the Heat-Cooling System, the central heating and conditioned air in the Common Areas of the Liberty Center, to such temperatures

Comune ale Liberty Center, la astfel de temperaturi și pentru astfel de perioade după cum poate considera corespunzător comodantul, acționând rezonabil;

- asigurarea apei calde și reci pentru instalațiile de aer condiționat și încălzire ale comodatului, conform Specificațiilor Tehnice, menționate în Anexa 3 la prezentul contract;
- păstrarea Părților Comune curate și întreținute la un standard rezonabil și iluminate adecvat, atunci când este cazul, în timpul Programului de Funcționare;
- asigurarea apei calde și reci pentru chiuvetele din toalete în Spațiile Comune și păstrarea toaletelor echipate corespunzător cu echipament sanitar;
- c) Comodantul se obligă să instaleze comodatului un contor individual pentru măsurarea consumului de curent electric și apă în sau din Spațiu.
- d) Comodantul nu are dreptul de inventariere sau intervenție în niciun fel în desfășurarea activității comodatului.

#### 4.2 OBLIGAȚIILE COMODATARULUI

Comodatarul se obligă:

- a) să se îngrijească de conservarea lucrului împrumutat ca un bun proprietar;
- b) să suporte costurile de întreținere și administrare ale spațiului menționate la art 2.4. din prezentul contract.
- c) să aibă grija ca întregul mobilier și echipament să fie de bună calitate și să întrunească cerințele și standardele privind aspectul estetic al Liberty Center.
- d) Să suporte toate cheltuielile de amenajare sau reamenajare a spațiului;
- e) să notifice comodantul de apariția oricărei defecțiuni în spațiu, imediat ce ia cunoștință de existența acesteia. Până la intervenția comodantului, în măsura în care este incidentă o defecțiune a cărei reparare intră în sarcina comodantului, comodatarul se obligă să depună toate diligențele rezonabile pentru a împiedica agravarea defecțiunii.
- f) comodatarul nu are dreptul de a cesiona sau subînchiria în totalitate sau în parte, spațiul care face obiectul prezentului Contract fără acordul prealabil scris al comodantului.
- g) La expirarea duratei sau la momentul încetării în alt mod a prezentului Contract, comodatarul este obligat să predea Spațiul către comodant, pe baza unui proces-verbal semnat de către ambele Părți, în care se vor consemna în detaliu starea Spațiului. La data predării, comodatarul va preda spațiile în starea în care se aflau la momentul Predării

and for such periods as the Lender may deem appropriate, acting in a reasonable manner;

- supply the hot and cold water for the air-conditioning and heating system of the Borrower, according to Technical Specifications, mentioned in Appendix 3 hereto;
- keeping the Common Areas clean and maintained to the reasonable standard and adequately illuminated, whenever the case demands it, during Business Hours;
- supply the hot and cold water for the sinks of the toilets located in the Common Areas and maintaining the toilets properly equipped with sanitary equipment;
- c) The Lender undertakes to install an individual meter for the Borrower for measuring of the electricity and water consumption in or from the Premises.
- d) The Lender shall not have the right to take an inventory or to intervene in any way in the Borrower's activity.

#### 4.2 OBLIGATIONS OF THE BORROWER

The Borrower undertakes:

- a) To preserve the borrowed asset as a good owner;
- b) to bear the maintenance and administration costs corresponding to the Premises mentioned in art 2.4. of this agreement;
- c) to see it that all the furniture and equipment are of good quality and to meet the requirements and standards regarding the aesthetic aspect of the Liberty Center;
- d) to bear all the expenses for the fitting and renovation of the Premises;
- e) to notify the Lender on the occurrence of any malfunction in the Premises, as soon as he is takes note of its existence. Until the intervention of the Lender, in case the reparation of the malfunction is incumbent upon the Lender, the Borrower undertakes to take all the reasonable steps to in order to prevent the aggravation of such malfunction;
- f) the Borrower shall not have the right to assign or sublease, in whole or in part, the Premises covered by this Agreement without the prior written consent of the Lender;
- g) Upon expiration of the term or at the time of termination in another way of this Agreement, the Borrower shall be bound to deliver the Premises to the Lender, based on a protocol signed by both Parties, in which shall be recorded in detail the condition of the Premises. Upon hand over date, the Borrower shall hand over the Premises in the state they were at the time of their handover by the

acestora de catre Comodant, conform procesului verbal de predare-primire. In situatia nerespectarii acestei obligatii, comodatarul se obliga sa achite toate costurile efectuate de catre Comodant pentru readucerea spatiilor in starea de la data predarii catre comodatar, la care se adauga costurile prevazute la art. 2.3, precum si o penalitate calculata ca echivalentul a trei chirii lunare, indexate, la care se adauga TVA raportata la suprafata totala a spatiilor ce fac obiectul prezentului contract, pana la finalizarea lucrarilor mai sus indicate.

- h) Să prezinte comodantului, înainte de începerea lucrărilor, proiectul de ventilație, proiectul electric, proiectul de sprinklere, desenele și specificațiile detaliate privind propunerile sale pentru lucrările de amenajare interioare ale spațiului.
- i) să achite lunar, în termen de 10 zile calendaristice de la data emiterii, facturile cuprinzând cheltuielile pentru utilitățile aferente spațiului ocupat
- j) să plătească direct către furnizori, facturile la telefon și accesul la media în cazul în care face uz de acestea
- k) să obțină în termen util toate aprobările și autorizațiile necesare pentru executarea lucrărilor, cât și cele necesare funcționării.
- l) să nu obstrucționeze părțile comune și nici să împiedice accesul în sau dinspre Liberty Center în orice alt fel.
- m) Sa readapteze in caz de nevoie orice tip de amenajare, pe cheltuiala proprie , in cazul in care activitatea sau aparatura sa va produce avarii sau probleme de natura tehnica si/sau operationala altor chiriasi sau centrului comercial.
- n) Comodatarul se oblighe ca in spatiul "Afterschool" indicat la art. 2.1. (2) lit. e), sa asigure, de la data inaugurarii, activitati de ingrijire si supraveghere zilnica pentru copii pentru un numar minim de 200 de copii/luna.

## V. DREPTURILE PĂRȚILOR

### 5.1. DREPTURILE COMODANTULUI

- a. Comodantul are dreptul de a intra în spațiu, doar însoțit de un reprezentant al comodatarului, având în vedere documentele cu caracter special, rezultate din activitatea comodatarului.
- b. Comodantul are dreptul de trecere și derulare, liberă și neîntreruptă, din și către toate părțile Liberty Center, dreptul de folosința a tuturor Serviciilor și a tuturor celorlalte clădiri precum și a terenului, prin și de-a lungul Canalelor pentru Servicii care pot fi localizate, la un anumit moment, în spațiu dar care nu servesc exclusiv spațiul.

Lender, in accordance to the delivery-receipt protocol. In case of failure to observe this obligation, the Borrower undertakes to pay all the costs incurred by the Lender for the return of the premises in the state at the date of handing over to the Borrower and the costs stipulated in art. 2.3, and a penalty in the equivalent of three monthly rent plus VAT by reference to total area of the premises subject to this agreement until the completion of the above mentioned works;

- h) to present to the Lender, prior to the beginning of works, the ventilation project, electrical project, sprinklers project, the detailed drawings and specifications regarding his proposals for the works of interior design of the Premises;
- i) to pay, monthly, within 10 calendar days as from the date of issue, the invoices including the expenses for the utilities corresponding to the occupied Premises;
- j) to pay directly to the suppliers, the telephone and media access invoices in case that the Borrower uses such services;
- k) to obtain in due time all the approvals and permits required for the execution of the works, and those required for operation.
- l) shall not obstruct the common areas nor yet to prevent in any way the access to or from the Liberty Center.
- m) To readapt in case of necessity, on his own expense, in case his activity of his equipment, produce casualties or technical problems to any other tenants or to the shopping center itself.
- n) The Borrower undertakes to provide in the "Afterschool" premises indicated at art. 2.1. (2) letter e), daily childcare and surveillance activities for a minimum number of 200 children / month starting from the opening date.

## V. RIGHTS OF THE PARTIES

### 5.1. RIGHTS OF THE LENDER

- a. The Lender shall have the right to enter the Premises, only accompanied by a representative of the Borrower, considering the special status documents, resulted from the Borrower's activity.
- b. The Lender shall have the right of way and of exercising, free and not discontinued, from and to any parts of Liberty Center, the right of use of all the Services and of the other buildings as well as of the land, through and along the Service Channels that may be localized, at a certain time, in the Premises but that do not serve the Premises exclusively.
- c. The Lender shall have the right to enter the Premises at any time, only accompanied by a

- c. Comodantul are dreptul de a intra oricând în spațiu, doar însoțit de un reprezentant al comodatului, pentru a inspecta, menține, curăța, repara, modifica, testa, reînnoi sau înlocui Serviciile și pentru a stabili și a face conexiuni cu orice Canale pentru Servicii localizate în spații, dar care nu servesc exclusiv spațiului, cu condiția ca comodantul sau persoanele care exercită acest drept în numele comodantului să cauzeze cât mai puține daune și inconveniențe și să remedieze orice daună produsă astfel spațiului.
- d. În caz de urgență, comodantul poate intra în Spațiu doar cu înștiințarea prealabilă a comodatului.
- e. Comodantul va fi obligat să ofere comodatului un spațiu alternativ pe durata cât sunt executate lucrări de genul celor specificate mai sus, în cazul în care reparațiile durează mai mult de 48 ore.
- f. Comodantul are dreptul de a construi, extinde, modifica, menține, repara, înlocui și reînnoi orice altă parte sau părți din Liberty Center și orice teren sau clădiri învecinate ale comodantului în maniera pe care comodantul o consideră corespunzătoare pentru Liberty Center, cu condiția de a fi disponibile în permanență, mijloace rezonabile de acces în Liberty Center.
- g. Comodatarul nu va avea nicio pretenție, obiecție sau ingerință în decizia comodantului de a executa lucrări în afara spațiilor, după cum va decide comodantul, la discreția sa absolută, periodic, și sub rezerva cauzării a cât mai puține inconveniente de către comodant comodatului. În măsura în care acest lucru va fi necesar, comodatarul, după primirea unei notificări prealabile în acest sens, va permite comodantului să intre în spațiu în scopul efectuării unor astfel de lucrări, doar însoțit de un reprezentant al comodatului.
- h. Comodantul are dreptul de a aplica penalități de 0.1% pe zi de întârziere în următoarele situații:
- Comodatarul nu achită contravaloarea utilitatilor în termenul prevăzute la art. 4.2.lit.i);
  - Comodatarul nu achită contravaloarea costurilor de administrare/servicii prevăzute la art. 2.4. lit. b).
  - i. Comodatarul se obligă să realizeze, pe propria cheltuială, activități de marketing/promovare a Complexului Multifuncțional "Sf. Andrei" din Centrul Comercial Liberty Center după cum urmează:
- representative of the Borrower, in order to inspect, maintain, clean, repair, modify, test, renew or replace the Services and in order to set-up and make connections with any Channels for Services localized in the Premises, but that not serve the Premises exclusively, providing that the Lender or the persons exercising that right on behalf of the Lender shall cause as little damages and inconveniences as possible and shall remedy any damage caused in this way to the Premises.
- d. In case of emergency, the Lender may enter the Premises only with prior notice to the Borrower.
- e. The Lender shall be bound to provide to the Borrower alternative Premises during the performance of works such as specified above, in case that the repairing takes more than 48 hours.
- f. The Lender shall have the right to build, extend, modify, maintain, repair, replace and renew any other part or parts of Liberty Center and any neighboring lands or buildings in his property in the manner that the Lender deems appropriate for Liberty Center, provided that at all times reasonable means of access to the Liberty Center are available.
- g. The Borrower shall not have any claim, objection or interference in the Lender's decision to execute works outside the Premises, as the Lender shall decide, at his absolute discretion, from time to time, and subject to causing as little inconvenience as possible to the Borrower. Insomuch as that shall be necessary, the Borrower, after receiving a prior notification to that respect, shall allow to the Lender to enter the Premises in order to carry out such works, only accompanied by a representative of the Borrower.
- h. The Lender shall have the right to apply penalties of 0.1% per day of delay under the following circumstances:
- the Borrower fails to pay the value of the utilities in due time provided in art. 4.2., letter i);
  - The Borrower fails to pay the value of the administration/services costs provided in art. 2.4., letter b).
  - i. The Borrower undertakes to carry out, at his own expense, marketing / promotion activities of "Sf. Andrei" Multifunctional Complex from Liberty Center Shopping Center as follows:
- i. between *October - December* 2019, at the Dentistry Section' reception of the "Sf. Andrei" Multifunctional



- i. in perioada *octombrie – decembrie* 2019, la receptia Sectiei de Stomatologie a Complexului Multifunctional "Sf. Andrei" se va desfasura programul "*Campania de promovare a sanatatii orale*", cu un numar minim de participanti de 30-50 persoane.
- ii. In perioada 11 - 22 noiembrie 2019, se va desfasura campania "*Preventie si sanatate - promovarea Complexului Multifunctional "Sf. Andrei"*".
- iii. Pe intreaga perioada a contractului, echipe ale "*Complexului Multifunctional Sf. Andrei*", vor imparti flyere si ziarul lunar actualizat, pe raza Sectorului 5 al Municipiului Bucuresti, in vederea informarii cu privire la activitatea Complexului Multifunctional "Sf. Andrei" in Centrul Comercial Liberty Center.

## 5.2.DREPTURILE COMODATARULUI

- a) Odată cu transmiterea dreptului de folosință asupra spațiului, comodatarul dobândește și drepturile accesorii, respectiv:
  - Dreptul neexclusiv de a utiliza părțile comune necesare pentru acces în și din spațiu
  - Dreptul neexclusiv de utilizare liberă și neîntreruptă a tuturor Canalelor pentru Servicii curente și viitoare din Liberty Center și asigurate în spațiu, sub rezerva dreptului comodantului de a reorienta aceste servicii;
  - Dreptul de utilizare nelimitată a tuturor părților comune exterioare (parcări, alei, zone peisagistice etc.) prevăzute pentru uzul general al tuturor chiriașilor precum și toate părțile comune interioare prevăzute pentru uzul general al tuturor chiriașilor din cadrul Liberty Center, cu condiția ca comodatarul sa nu le obstrucționeze în niciun mod și nici să nu le împiedice celorlalți chiriași și utilizatori în niciun fel accesul în și din Liberty Center.
- b) Comodatarul are dreptul să compartimenteze și/sau să aducă orice fel de schimbări/îmbunătățiri ale spațiului pe care le consideră necesare sau pe care legislația le impune, în vederea desfășurării activității, cu notificarea și aprobarea prealabilă a comodantului.
- c) Anterior inceperii Lucrarilor Comodatarului, acesta va asigura Spatiul si Lucrarile Comodatarului, dupa cum se prevede prin prezentul Contract, iar in situatia in care Comodatarul cauzeaza daune Spatiului sau Liberty Center, se obliga sa readuca Spatiul la starea anterioara inceperii Lucrarilor Comodatarului, cu plata catre comodant a tuturor prejudiciilor cauzate. Comodatarul este raspunzator de securitatea materialelor, ustensilelor si utilajelor depozitate in Spatiu pe perioada efectuarii Lucrarilor Comodatarului.

Complex, the Borrower will organize the "Campaign to promote oral health", with a minimum of 30-50 participants.

- ii. between 11 - 22 November 2019, the Borrower shall organize the campaign "Prevention and health - promotion of the "Sf. Andrew" Multifunctional Complex.
- iii. Throughout the entire agreement duration, "Sf. Andrei" Multifunctional Complex teams shall distribute flyers and the updated monthly newspaper, across Bucharest District 5, in order to informing about "Sf. Andrei" Multifunctional Complex activity in . Liberty Center Shopping Center.

## 5.2.RIGHTS OF THE BORROWER

- a) In the same time with the transmission of the right of use over the premises, the Borrower shall also acquire the related rights, respectively:
  - the nonexclusive right to use the common parts for access to and from the Premises;
  - the nonexclusive right to use freely and continuously all the Service Channels, current and future, in Liberty Center and provided in the Premises, subject to the Lender's right to re-orientate such services;
  - the right of unlimited use of all the exterior common parts (parking spaces, alleys, landscape areas etc.) provided for the general use of all the lessees as well as all the interior common parts provided for the general use of all the lessees in the Liberty Center, provided that the Borrower shall not obstruct in any way the access of the other lessees or users into and from the Liberty Center.
- b) The Borrower shall have the right to partition and/or to make any kind of changes /improvements to the Premises, which the Borrower considers necessary or required by law, in order to carry out his activity, with the prior notice and approval of the Lender.
- c) Prior to the beginning of the Borrower's Works, the Borrower shall secure the Premises and the Borrower's Works, as provided by this Agreement, and in case that the Borrower causes damages to the Premises or to Liberty Center, the Borrower undertakes to bring the Premises to the conditions previous to the beginning of the Borrower's Works, by paying to the Lender for all the damages caused. The Borrower shall be liable for the safety of the materials, tools and machineries stored in the Premises during the performance of the Borrower's Works.
- d) The Borrower shall be solely responsible for obtaining in due time all the relevant approvals and

- d) Comodatarul este unicul raspunzator de obtinerea in termen util a tuturor Aprobarilor si a autorizatiilor relevante, necesare pentru executarea Lucrarilor Comodatarului. Toate Aprobarile Comodatarului privind autorizatiile de functionare si ocupationale trebuie obtinute de catre Comodatarului cel mai tarziu la Data Inaugurarii Spatiului. Comodatarul va solicita, pe propria cheltuiala, si va depune toate diligentele rezonabile pentru a obtine Aprobarile Comodatarului si se obliga sa puna la dispozitia Comodantului exemplare in copie a acestor aprobari, cel mai tarziu la data inaugurarii spatiului.
- e) Comodatarul se obliga sa efectueze toate Lucrarile pe propriile speze, costuri si riscuri, in urmatoarele conditii:
1. Cu respectarea aprobarilor prelabile si a cerintelor rezonabile ale Comodantului;
  2. in asa fel incat sa nu determine niciun obstacol si sa nu produca nicio perturbare in functionarea Liberty Center sau in executarea altor lucrari efectuate in Liberty Center;
  3. astfel incat Lucrarile Comodatarului sa fie finalizate, cel mai tarziu pana la Data Inaugurarii Spatiului;
  4. intr-o maniera corespunzatoare si profesionista, actionand cu diligența si utilizand cele mai bune si mai potrivite materiale;
5. in asa fel incat sa nu produca deteriorari Spatiului.
- f) Pe toata durata efectuării Lucrarilor Comodatarului, comodantul are dreptul de a inspecta oricand Spatiul, in asa fel incat sa verifice calitatea si evolutia Lucrarilor Comodatarului.
- g) Comodatarul are dreptul de a instala pe propriile costuri, pe fațada clădirii Centrului Comercial, un logo iluminat, în spațiul special destinat pentru acest scop, indicat de către comodant. Pentru folosința logo-ului, comodatarul va fi scutit de la plata chiriei către comodant, însă va fi unicul răspunzător și va suporta în exclusivitate orice costuri aferente utilizării/expunerii acestui logo, incluzând și costurile de electricitate, montaj și mentenanță. Dimensiunile, configurația și aspectul logo-ului vor fi supuse aprobării prelabile din partea comodantului, comodatarul având însă obligația de a obține orice aprobări administrative prelabile în vederea utilizării acestui logo. Comodatarul poate instala doar marcaje in conformitate cu Specificatiile privind Marcajele aprobate de comodant in scris. Comodatarul va prezenta toate propunerile privind Specificatiile privind Marcajele catre comodant, in vederea aprobarii scrise, cel mai tarziu la data semnarii procesului-verbal de predare-primire.

permits, required for the performance of the Borrower's Works. The Borrower must obtain all the Borrower's Approvals, regarding the operating and occupational permits, at the latest on the Inauguration Date of the Premises. The Borrower shall request, at his own expenses, and shall take all the reasonable steps to obtain the Borrower's Approvals and undertakes to make available to the Owner photocopies of such Approvals, at the latest on the Inauguration Date of the Premises.

- e) The Borrower undertakes to perform all the Works at his own expense, costs and perils, under the following conditions:
1. with due observance of the prior Approvals and reasonable requirements of the Owner;
  2. in such a way that shall not determine any obstacle and cause any disturbance in the operation of the Liberty Center or in performing other works carried out in the Liberty Center;
  3. in such a way that the Borrower's Works would be completed, at the latest until the Inauguration Date of the Premises;
  4. in an appropriate and professional manner, acting responsibly and using the best and the most appropriate materials;
  5. in such a way that he shall not cause degradations to the Premises.
- f) Throughout the performance of the Borrower's Works, the Lender shall have the right to inspect Premises at any time, in such a way that he would be able to verify the quality and evolution of the Borrower's Works.
- g) The Borrower shall have the right to install at his own costs, on the facade of the building of the Trade Centre, an illuminated logo, in the area specially designed for this purpose, indicated by the Lender. For the use of the logo, the Borrower shall be exonerated from the rent payable to the Lender, but shall be solely liable and shall exclusively bear any costs related to the use /display of such logo, including the electricity costs, the assembly and maintenance costs. The dimensions, configuration and the appearance of the logo shall be subject to the prior approval of the Lender, but the Borrower being bound to obtain any prior administrative approvals required for the use of that logo. The Borrower may install only markings compliant with the Specifications on Markings approved by the Lender in writing. The Borrower shall present to the Lender all the proposals regarding the Specifications on Markings, in order to obtain a written approval, at the latest at the signing date of the Protocol.
- h) All the goods, stocks, equipment and endowments installed in the Premises by the Borrower, present or future, shall not constitute the object of any right

- h) Toate bunurile, stocurile, echipamentele și dotările instalate în spațiu de către comodatar, prezente și viitoare, nu fac obiectul unui drept de retenție convențional în beneficiul comodantului, în niciun caz și pentru niciun fel de situație.
- i) Comodatarul nu are obligația de a achita niciun cost legat de acțiunile de promovare a centrului comercial sau orice alte evenimente sau activități de natura marketingului, organizare de comodant pe parcursul derulării contractului, cu excepția evenimentelor organizate de comodatar, dacă este cazul.
- j) Comodatarul își rezervă dreptul de a stabili programul de funcționare, respectiv de luni până vineri între 08.00 - 20.00 și sâmbăta între 09.00 – 14.00. Orice schimbare ulterioară a programului va fi aprobată în prealabil cu minim 5 zile cu comodantul. Comodatarul își rezervă dreptul de a nu fi obligat de către comodant și de a nu încheia niciun fel de asigurare necesară desfășurării activității sau pentru spațiu.

- of conventional retention in the benefit of the Lender, under no circumstances and situation.
- i) The Borrower shall not be bound to pay any cost related to the actions intended for the promotion of the Trade Center or to any other events or activities related to the marketing, organized by the Lender during the performance of this agreement, except for the events organized by the Borrower, if need be.
- j) The Borrower reserves his right to set the business hours; that is to say from Monday to Friday, between 08:00 – 20:00 and Saturday between 09:00 – 14:00. Any subsequent change of the business hours shall be previously and commonly approved with the Lender within minimum 5 days. The Borrower reserves his right not to be obligated by the Lender and not to conclude any insurance required for the performance of its activity or for the Premises.

## VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE COMODAT

6.1. Prezentul contract încetează de plin drept, fără a mai fi necesară intervenția unui/unei Tribunal arbitral/Instanțe judecătorești, în cazul în care una dintre părți:

- nu și-a executat una dintre obligațiile esențiale enumerate la Capitolul IV din prezentul contract, referitoare la durată;
- își încalcă vreuna dintre obligațiile sale, după ce a fost avertizată, printr-o notificare scrisă, de către cealaltă parte, ca o nouă nerespectare a acestora va duce la rezoluțiunea/rezilierea prezentului contract sau
- în termen de 30 de zile de la data primirii notificării prin care i s-a adus la cunoștință că nu și-a executat ori își execută în mod necorespunzător oricare dintre obligațiile ce-i revin. Prin excepție, pentru nerespectarea obligațiilor indicate la art. 2.2 (2) lit. b, c și d, art. 4.2. lit. n) și art. 5.1. lit. i), contractul încetează după un termen de 60 de zile de la data primirii notificării prin care i s-a adus la cunoștință că nu și-a executat ori își execută în mod necorespunzător obligațiile asumate.

6.2. Rezilierea prezentului contract nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante.

6.3. Prevederile prezentului articol nu înlătură răspunderea părții care în mod culpabil a cauzat încetarea contractului.

## VI. TERMINATION OF THE COMMODATUM AGREEMENT

6.1. This agreement shall automatically cease to be effective, without the intervention of any court of law / court of arbitration intervention, in case that one of the parties:

- fails to execute one of the essential obligations listed in article IV of this agreement;
- breaches any of its obligations, after having been warned, by a written notice, by the other Party, that a new failure to observe such obligations shall lead to the rescission/termination of this agreement.
- or
- within 30 de days from the date of receipt of the notification by which the party was notified that he failed to execute or improperly executed any obligation incumbent to him. By way of exception, in case of failure to observe the obligations undertaken as per article 2.2 (2) letter b, c and d, article 4.2. letter n) and art. 5.1. letter i), the agreement shall cease after a term of 60 days from receipt of the notification informing the Borrower that he has not executed or has improperly executed its obligations

6.2. The termination of this agreement shall have no effect on the obligations already due between the contracting parties.

6.3. The provisions of this article do not waive the liability of the party that culpably caused the termination of the agreement.

6.4. Without prejudice to any other obligations under this Agreement, the agreement shall terminate under the following circumstances:

6.4. Fără a aduce atingere celorlalte obligații ce decurg din prezentul Contract, acesta încetează în următoarele cazuri:

- la expirarea duratei, dacă părțile nu convin prelungirea lui, prin act adițional semnat de ambele părți
- prin acordul părților;
- în situația expresă în care Comodatarul nu obține autorizațiile/avizele specifice desfășurării activității (referindu-se exclusiv la condițiile de desfășurare a activității și nu la cele de amenajare/construire), ori acestea expira sau sunt retrase, fără posibilitatea reînnoirii, comodatarul poate solicita încetarea prezentului contract, cu condiția ca Comodatarul să fi depus toate diligentele rezonabile în vederea obținerii acestora.

## VII. NOTIFICĂRI

7.1. Toate notificările, scrisorile, solicitările sau orice alte comunicări ce se vor face în baza prezentului Contract vor fi efectuate în scris și vor fi considerate primite la data recepției, sau dacă recepția are loc în afara programului de lucru, notificarea sau corespondența va fi considerată livrată în următoarea zi lucrătoare. Orice notificare sau corespondență efectuată cu evidența livrării printr-un serviciu de poștă cu confirmare sau prin curierat va fi considerată efectuată la data menționată pe ordinul poștal/pe confirmarea de primire sau la data menționată pe raportul de confirmare generat de fax, dacă au fost transmise pe fax.

7.2. În cazul în care intervin modificări privind adresa de corespondență sau numerele de fax, părțile se obligă să își aducă la cunoștință în scris aceste modificări.

7.3. În acest scop adresele părților (până la notificarea schimbării acestora transmisă în conformitate cu prezenta Clauză) vor fi următoarele:

- în cazul comodantului:

**Adresa:** Str. Progresului, Nr. 151-171, Sect. 5, București, Clădirea Centrului Comercial Liberty Center, etajul 3, Birourile Administrative

**Tel:** +4021 369 98 75

**Fax:** +4021 369 98 20

In atenția: Stamate Corina

- în cazul comodatarului:

**Adresa:** București, str. Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, etaj 1, Sector 5,

**Tel/fax:** +4021 314 49 90

**e-mail:** cmsfandrei@sector5.ro

**În atenția:** Sandu Cornelia

## VIII. FORȚA MAJORĂ

8.1. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

- upon the expiration of its term, if the parties did not agree its extension, by an addendum signed by both parties;
- by mutual agreement.
- In the express situation in which the Borrower is in the impossibility of obtaining the legal authorizations specific to the object of activity or the authorizations are not prolonged and the Borrower had fully fulfilled his legal requests.

## VII. NOTIFICATIONS

7.1. All the notifications, letters, requests or any other communications based on this Agreement shall be made in writing and shall be deemed received on the date of their receipt, or if the receipt was made outside business hours, that notification or correspondence shall be deemed served in the following business day. Any notification or correspondence made with the evidence of delivery by an acknowledged postal service or by courier services shall be deemed served on the date mentioned on the postal order /acknowledgement of receipt or on the date mentioned on the conformation report generated by fax machine, if they were transmitted by fax.

7.2. In case changes in the correspondence addresses or to the fax numbers will occur, the Parties undertake to notify each other, in writing, on such modifications.

7.3. For this purpose, the addresses of the Parties (until the notification on their change shall be transmitted in compliance with this Clause) shall be the following:

- In case of Lender:

**Address:** Str. Progresului, Nr. 151-171, Sect. 5, Bucharest, "Liberty Center" - Trade Center Building, 3<sup>rd</sup> floor, Administrative Offices

**Tel:** +4021 369 98 75

**Fax:** +4021 369 98 20

In attention of: Stamate Corina

- In case of Borrower:

**Address:** Bucharest, 9-11 Fabrica de Chibrituri Str., 1st floor, district 5,

**Tel/fax:** +4021 314 49 90

**e-mail:** cmsfandrei@sector5.ro

In attention of: Sandu Cornelia

## VIII. FORCE MAJEURE

8.1. Force-majeure exonerates the contracting parties from the fulfillment of the obligations assumed under this agreement during the entire period in which this is in effect.

8.2. During the period of force majeure, the fulfillment of the agreement shall be suspended, but without prejudice to the

8.2. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

8.3. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

8.4. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 zile de la încetare.

## IX. LITIGII

9.1. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de comodat, se vor soluționa pe cale amiabilă.

9.2. În cazul în care acest lucru este imposibil, litigiul va fi dedus spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun din București.

## X. CLAUZE FINALE

10.1. Prezentul contract va rămâne valabil, în aceiași termeni și aceleași condiții, în cazul în care o parte sau întregul drept de proprietate asupra Liberty Center este transferat în orice mod unui terț printr-un act sau contract încheiat de comodant. Comodantul se obligă să îl notifice pe comodatari cu promptitudine în legătură cu un astfel de transfer. În aceste condiții, comodatarii se obligă să semneze, la cerere, orice documente și să încheie orice contracte ar fi necesare pentru ca orice cesiune, novație sau transfer efectuate de comodant să își producă în totalitate efectele.

10.2. Partile vor pastra continutul prezentului Contract confidential. Comodatarii nu va permite accesul la acesta si nici nu va dezvalui continutul prezentului Contract, sau orice Secrete de Afaceri, niciunui tert, fara aprobarea scrisa a comodantului, exceptand masura in care se cere astfel prin lege si a cazului in care este necesara implementarea prezentului Contract. Orice dezvaluire a acestor aspecte se va considera o violare a Secretului de Afaceri in cazul in care Comodatarii a obtinut informatiile indirect sau direct printr-un tert, care, fie la momentul aflarii unui astfel de Secret de Afaceri sau inainte, avea o relatie de afaceri sau un alt fel de relatie cu comodantul.

10.3. Partile se angajeaza sa se abtina sa faca anunturi in presa sau orice alt anunt public sau sa divulge sau sa comunice catre orice alta persoana continutul prezentului Contract sau sa critice sau sa faca orice comentariu despre cealalta Parte, Liberty Center sau conducerea sa, iar Partile vor lua toate masurile rezonabile pentru a asigura ca personalul lor, respectiv Persoanele Autorizate vor respecta termenii prevazuti in cuprinsul art. 10.2. si art. 10.3..

10.4. Prezentul contract conține întregul acord dintre părți în legătură cu aspectele stipulate în prezentul și înlocuiește toate celelalte aranjamente, contracte sau înțelegeri anterioare dintre părți în acest sens.

rights to which the parties were entitled until its appearance.

8.3. The Contracting Party invoking the force majeure event is bound to notify the other Party, immediately and completely, of its occurrence and to take any available measures to mitigate its consequences.

8.4. The Contracting Party invoking the force majeure event is bound to notify the other Party the termination of the force majeure event within maximum 15 days as of its termination.

## IX. DISPUTES

9.1. The disputes of any kind resulting from the execution of this Commodatum Agreement, shall be settled amicably.

9.2. If the amicably settlement is not possible, the disputes shall be referred for settlement to the common law courts of Bucharest.

## X. FINAL CLAUSES

10.1. This Agreement shall remain valid, under the same terms and conditions, if any part of or the entire property right over Liberty Center is transferred in any way to a third party based on a document or contract entered into by the Lender. The Lender undertakes to promptly notify the Borrower on such transfer. Under these circumstances, the Borrower undertakes to sign, upon request, any documents and to conclude any contracts that would be necessary so that any assignment, novation or transfer made by the Lender to produce its full effects.

10.2. The Parties shall keep confidential the content of this Agreement. The Borrower shall not allow the access to and shall not disclose the content of this Agreement, or any Business Secrets, to any third party, without the written consent of the Lender, unless required by law or if is necessary the implementation of this Agreement. Any such disclosure shall be deemed as a violation of the Business Secret if the Borrower has obtained the information indirectly or directly through a third party who, either at the time when became aware of such a Business Secret or before, has/ had a business relationship or any other relationship with the Lender.

10.3. The Parties undertake to refrain from making any announcement in the press or any other public announcement or to disclose or communicate to any other person the content of this Agreement or to criticize or to make any comment with respect to the other Party, to Liberty Center or to its management and the Parties shall take all the reasonable steps to ensure that their personnel, respectively the Authorized Persons, shall comply with the terms set forth in Art. 10.2. And art. 10.3.

10.4. This Agreement contains the entire agreement between the parties with respect to the matters set forth herein and supersedes all the previous arrangements, agreements or understandings between the parties in this respect.

10.5. Prezentul contract poate fi modificat doar printr-un act adițional scris, semnat de către părți sau în numele părților, iar declarațiile legale care urmează a fi emise conform prezentului contract pot reprezenta în mod valabil un punct de referință, doar dacă sunt făcute de părți în scris, dacă nu se permite expres prin contract ca o comunicare verbală poate fi acceptată.

10.6. Prezentul contract constituie titlu executoriu în condițiile legii.

10.7. Prezentul contract intră în vigoare la data semnării sale de către părți.

10.8. Prezentul contract a fost semnat în 2 (două) exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte. Prezentul contract a fost redactat în limba română și în limba engleză, iar în situația apariției unor neconcordanțe între cele două variante, varianta în limba română va prevala.

10.5. This Agreement shall be modified only by a written addendum signed by the parties or on behalf of the parties and the legal statements that are to be issued under this Agreement may validly constitute a point of reference only if they are made in writing by the parties, unless a verbal communication may be expressly permitted under this Agreement.

10.6. This Agreement has enforceable title under the law.

10.7. This Agreement shall come into force on its signing date by the parties.

10.8. This Agreement was executed in 2 (two) original copies, one for each party. This agreement was executed both in Romanian and English version and in case of discrepancies between the two versions, the Romanian version shall prevail.

**COMODANT/LENDER**  
**ROSEQUEENS PROPERTIES S.R.L.**

Administratori/Directors

IULIA IORDACHE

---

PAVLOS HADJITTOFI

---

DOUDESİ CHRYSOULA

---

**COMODATAR/BORROWER**  
**COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL "SF. ANDREI"**

Director general  
RALUCA MILITARU

**1. DESCRIERE GENERALA SI CONDITII**

1.1. Aceasta specificatie se aplica pentru toate unitatile cu o suprafata mai mica de 1000 mp.

1.2. Amplasament

a) Unitatea comerciala este amplasata asa cum apare in planul general de amplasare.

1.3. Servicii pentru marfa

a) Centrele de serviciu, cuprinzand lifturi pentru marfa si scari, permit accesul la o curte de serviciu comuna aflata la ultimul nivel subteran (subsol -2). Curtea de serviciu cuprinde locuri de parcare prevazute cu rampe de incarcare/descarcare pentru vehiculele de aprovizionare, un compactor pentru deseuri din carton, containere pentru deseuri menajere si materiale reciclabile.

b) Coridoarele de serviciu permit accesul in spatele celor mai multor unitati comerciale

1.4. Delimitarea unitatii

a) Delimitarea unitatii este prezentata in schita anexata prezentei specificatii.

1.5. Aspectul adaptarilor

a) Se va pune la dispozitia Comodatarului un Manual, ce ofera indicatii detaliate privind adaptarile din cadrul unitatii.

b) Toate amenajarile, adaptarile si instalatiile ce urmeaza a fi realizate de catre Comodatar trebuie aprobate de Proprietar inainte de acordarea accesului acestuia in unitate.

c) Comodatarului i se cere sa obtina toate aprobarile necesare, autorizatii si avize din partea autoritatilor, inainte de a incepe lucrarile de adaptare.

**1. GENERAL DESCRIPTION AND CONDITIONS**

1.1. This specification is applicable to all units with an area smaller than 1,000 sq.m.

1.2. Location

a) The Premises are located as shown in the general plan of location.

1.3. Goods Servicing

a) Service centers containing goods lifts and staircases give access to a common service yard located at the lowest underground level (-2) level. The service yard contains docking locations for service supply vehicles and a shared waste compactor for cardboard materials, domestic waste containers, and recyclable materials containers.

b) Service corridors give access to the rear of most shop units.

1.4. Delimitation of the unit

a) The delimitation of the Premises is shown on the drawing appended to this specification.

1.5. Design of Fitting-out

a) A Tenant Manual will be provided to the Borrower giving detailed instruction on the fitting out of the Premises.

b) All Tenant installations are to be approved by the Landlord before access is granted to the unit. The Borrower Tenant is required to obtain all necessary approvals, licenses and permits from the authorities before commencing fit-out works.

c) The Borrower shall obtain all the necessary permits, approvals and endorsements, before commencing the fit-out works.

- d) Adaptările facute de Comodatar se vor coordona întotdeauna cu propunerile principalilor furnizori și în special cu strategia de evacuare a clădirii în caz de incendiu și cu autorizația de construire.
- e) Adaptările facute de Comodatar vor fi conforme cu normele Autorizației de Construcție, cu reglementările legale române și cu standardele europene echivalente.

## 2. ADAPTARI

2.1. Comodatarul este responsabil pentru următoarele:

- a) Podelele
  - (i) Podeaua finisată va fi turnată de Mandatar, iar nivelul ei va fi același cu nivelul podelei Proprietarului.
  - (ii) Sarcina maximă acceptabilă a unității este de 5kN/mp. Podeaua unității este de asemenea concepută să susțină o sarcină concentrată de 3,6kN și sarcini separate.
- b) Tavane suspendate
  - (i) Comodatarul trebuie să fixeze în unitate un tavan suspendat. Comodatarul trebuie să construiască în tavanul suspendat casete de vizitare pentru a permite întreținerea oricăror instalații proprii sau ale Proprietarului sau cai de serviciu ce pot trece prin unitate.
- c) Vitrina
  - (i) Închiderea temporară a vitrinei trebuie menținută până la finalizarea lucrărilor în unitate și până la obținerea permisiunii din partea Proprietarului de a o îndepărta.
  - (ii) Fatada va fi fixată în rama prevăzută de Proprietar, rama de metal sau de beton.
- d) Semnale, firme luminoase
  - (i) Se impun izolații electrice bine concepute și de bună calitate care

- d) The Borrower's fit-out will at all times coordinate with the main contractors' proposals and with particular respect to the building fire strategy and building permit.
- e) The Borrower's fit-out will comply with the requirements of the Building Permit and Romanian Regulation's/Norms and with equivalent European Standards.

## 2. FIT-OUT

2.1. The Borrower is responsible for the following:

- a) The floors
  - (i) The finished floor shall be cast by the Borrower and its level shall be the same as the one of the Landlord's floor.
  - (ii) The maximum acceptable load of the unit is 5kN/sq.m. The floor of the Premises is designed in such way as to bear a concentrated load of 3.6kN and separate loads.
- b) Suspended ceilings
  - (i) The Borrower shall install in the Premises a suspended ceiling. The Borrower shall build in the suspended ceiling manholes to allow the maintenance of the Borrower's or the Landlord's installations and services ways that might cross the unit.
- c) The show case
  - (i) The temporary shutdown of the show case shall be maintained until the completion of the works within the Premises and until the Landlord's permission to remove it is obtained.
  - (ii) The facade shall be fixed to the framework provided by the Landlord, metal or concrete framework.
- d) Signage, lighted logos
  - (i) Well designed and good quality electrical insulation works are



trebuie sa fie aprobate de Proprietar.

(ii) Nu este permisa expunerea cablurilor si a instalatiilor electrice.

e) Toate celelalte lucrari de finisare

(i) Comodatarul este raspunzator pentru intreaga adaptare a unitatii.

### 3. SERVICII

3.1. Inainte de efectuarea tuturor legaturilor la sistemul de condensare a apei, Comodatarul va asigura urmatoarele:

a) Certificate de rezistenta la presiune pentru toate conductele, vanele, piesele de legatura, armaturi, instalatii si echipamente.

b) Detalii privind tratarea apei, inclusiv un Certificat de Calitate, precum si regimul de intretinere continua a instalatiilor aferente spatiului.

c) Rapoarte si Certificate de Comision pentru toate instalatiile din unitate, conform planurilor Spatiului pentru fiecare sistem in parte

3.2. Furnizarea de gaze naturale

a) Nu se vor furniza gaze naturale cu posibila exceptie a unitatilor alimentare si numai printr-o conventie cu Proprietarul.

3.3. Instalatiile sanitare

a) Proprietarul va asigura pentru fiecare unitate cu amanuntul, in parte, o coloana de apa rece prevazuta cu valve pe partea stanga si izolata. Comodatarul TREBUIE, ca parte din lucrarile de adaptare, sa extinda acest serviciu pentru a respecta normele Avizului de Construire si reglementarile legale romane.

b) Proprietarul va oferi fiecarei unitati cu amanuntul, in parte, o conducta de legatura la sistemul de canalizare, care va fi temporar inchisa, in vederea unei viitoare legaturi cu o alta teava, pe care o va face Comodatarul, ca parte din lucrarile sale de adaptare si pentru a respecta normele Avizului de Construire si reglementarile legale romane.

required, which must be approved by the Landlord.

(ii) The exposure of the electrical cables and installations is not allowed.

e) All the other finishing works

(i) The Borrower is responsible for the entire fit-out of the Premises.

### 3. SERVICES

3.1. Before making all connections to the water condensation system, the Borrower shall ensure the following:

a) Pressure resistance certificates for all pipes, valves, connection parts, fittings, installations and equipment.

b) Details regarding the water treatment, including a Quality Certificate, as well as the continuous maintenance of the installations within the Premises.

c) Reports and Commission Certificates for all the installations in the unit, as per the plans of the Premises for each system.

3.2. Natural gas supply

a) No natural gas shall be supplied with the possible exception of the food units and only under a convention signed with the Landlord.

3.3. Sanitary Installations

a) The Landlord shall ensure for each retail unit an insulated cold water pipes with valves on the left side. The Borrower MUST extend, as part of their fit-out works, this service in order to comply with the norms of the Building Permit and the Romanian legal regulations.

b) The Landlord shall offer each retail unit a pipe for the connection to the sewerage, which shall be temporarily closed with a view to a future connection to another pipe, to be made by the Borrower, as part of their fit-out works and to comply with the norms of the Building Permit and the Romanian legal regulations.

- |   |   |
|---|---|
| <p>c) Pentru unitatile ce au ca obiect de activitate alimentatie publica, Comodatarul are OBLIGATIA de a-si instala in unitatea inchiriata propriul sifon de separare a grasimilor (separator grasimi) si sa incheie un contract cu o societate autorizata in colectarea si reciclarea grasimilor alimentare.</p> <p>d) Finisarile Comodatarului trebuie sa respecte, ca o norma minima, Reglementarile locale si nationale privind alimentarea cu apa, precum si Codul de Practica, publicat de Institutul Acreditat al Inginerilor Constructori si alte standarde internationale sau romane corespunzatoare.</p> <p>e) Autorizarea lucrarilor va fi prezentata Proprietarului inaintea punerii in functiune a sistemului si, ca o norma minima, va trebui sa cuprinda urmatoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Certificate de rezistenta la presiune pentru toate echipamentele.</li> <li>(ii) Certificat de clorinare a sistemelor de alimentare cu apa</li> <li>(iii) Certificat de conformitate cu reglementarile locale si nationale privind alimentarea cu apa</li> </ul> | <p>c) For the units operating in the food industry, the Borrower MUST install in their lease premises their own fat separator and conclude a contract with a company authorized to collect and recycle food fats.</p> <p>d) As a minimum norm, the Borrower must comply with the local and national Regulations regarding the water supply, as well as the Practice Code, published by the Accredited Institute of Construction Engineers and other relevant international or Romanian standards.</p> <p>e) The works approval shall be presented to the Landlord before the commissioning of the system and, as a minimum norm, it shall include the following:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Pressure resistance certificate for all equipment.</li> <li>(ii) Chlorination certificate for all water supply systems.</li> <li>(iii) Certificate of conformity with the local and national regulations regarding the water supply.</li> </ul> |
|---|---|

#### 3.4. Instalatie de stingere a incendiilor

- a) Proprietarul va asigura structura fiecarei unitati cu amanuntul in parte, cu "O instalatie de stingere a incendiilor pt protejarea structurii". De asemenea, Proprietarul va asigura o legatura la o instalatie de stingere a incendiilor, pentru o viitoare extensie facuta de Comodatar. In cazul in care Comodatarul instaleaza tavanul sau daca este necesar sa respecte normele Avizului de Construire si/sau ale reglementarilor legale romane, Comodatarul TREBUIE, de asemenea, sa extinda instalatia de stingere a incendiilor, pentru a se potrivi modificarilor facute.
- b) Daca adaptarile Comodatarului o cer, de ex. un tavan special la bucatarie, si este impus de Avizul de Construire si/sau de reglementarile legale romane, acesta TREBUIE sa monteze

#### 3.4. Fire extinguisher installations

- a) The Landlord shall provide the structure of each retail unit with a "Fire extinguisher installation for the protection of the structure". Also, the Landlord shall ensure a connection to the fire extinguishing installation for a future extension made by the Borrower. If the Borrower installs the ceiling or as necessary to comply with the norms of the Building Permit and/or of the Romanian legal norms, the Borrower MUST also extend the fire extinguishing installation to match the changes made.
- b) As required by the Borrower's fit-outs, for instance a special ceiling in the kitchen, and as required by the Romanian legal regulations, the Borrower MUST install a fire

un sistem de stingere a incendiilor sau un echivalent al acestuia.

- c) Comodatarul va fi responsabil pentru instalarea celui de-al doilea sistem de stingere a incendiilor si va respecta Reglementarile Consiliului de Prevenire a Pierderilor sau a altor standarde internationale sau romane echivalente.
- d) Se va stipula de catre Proprietar un mijloc de testare, inainte de a i se permite Comodatarului accesul in Unitate.

### 3.5. Incalzirea, ventilatia si instalatiile de aer conditionat

- a) Proprietarul va asigura pentru fiecare unitate cu amanuntul in parte, conducte de legatura pentru bucla de condensare cu apa racita, ocupand o sarcina nominala de racire de 115w/mp respectiv, 50w/mp, sarcina de incalzire din suprafata podelei unitatii. Proprietarul va trece in cesiunea unitatii aceste conducte de legatura cu valve si izolate, spre a fi extinse de Comodatar. Comodatarul TREBUIE, ca parte din lucrarile de adaptare, sa extinda acest serviciu catre unitatile proprii de incalzire / racire interioara. Sistemul Comodatarului va fi un sistem de pompe de incalzire de expansiune directa a apei racite care disipeaza caldura sau o preia de la sistemul de condensare. Sistemele vor fi concepute intr-un mod in care nu va afecta sistemele mall-ului sau pe acelea ale unitatilor invecinate. Aceasta inseamna ca incalzirea sau racirea excesiva nu va patrunde in si nu va afecta mall-ul sau unitatile invecinate si ca toate sursele de ventilatie si toate sistemele de distilare sunt absolut echilibrate, adica nu se va permite nicio presiune prea mare asupra mall-ului sau a zonelor adiacente. Toate comenzile ce permit functionarea sistemelor de incalzire si de racire ale unitatii sunt in responsabilitatea Comodatarului.
- b) Comodatarul va fi pe deplin raspunzator pentru instalarea sistemelor de incalzire, racire si ventilatie din cadrul unitatii.

extinguisher system or an equivalent installation.

- c) The Borrower is responsible for the installation of the second fire extinguisher system and shall comply with the Regulations of the Loss Prevention Council or other equivalent international or Romanian standards.
- d) The Landlord shall stipulate a means of testing, before allowing the access of the Borrower to the unit.

### 3.5. Heating, Ventilation and Air Conditioning

- a) The Landlord shall ensure for each retail unit connection pipes for the cooled water condensation loop, occupying a nominal cooling charge of 115w/sq.m., respectively, 50w/sq.m., heating charge from the surface of the unit's floor. The Landlord shall assign to the unit those insulated connection pipes with valves to be extended by the Borrower. The Borrower MUST extend, as part of their fit-out works, this service to their own interior heating/cooling units. The Borrower's system shall include cooled water direct expansion heating pump, which dissipate heat or take it over from the condensation system. The systems shall be designed in such a way as not to affect the systems of the mall or those of the units in the vicinity. This means that the excessive heating or cooling shall not penetrate or affect the mall or the units in the vicinity and that all ventilation sources and all distillation systems are absolutely balanced, that no too high pressure shall be allowed on the mall or adjacent areas. All controls that allow the operation of the heating and cooling systems of the unit are the responsibility of the Borrower.
- b) The Borrower shall be fully responsible for the installation of the heating, cooling and ventilation system of the unit.

### 3.6. Ventilatia

- a) Proprietarul va asigura pentru fiecare unitate cu amanuntul o conducta de legatura (temporar inchisa) de admisie aer proaspat, cu un debit de 1,60l/s/mp din suprafata podelei. Comodatarul TREBUIE, ca parte din lucrarile de adaptare, sa extinda acest serviciu, pentru a se conforma normelor Avizului de Construire si ale reglementarilor legale romane.
- b) Proprietarul va asigura pentru fiecare unitate cu amanuntul in parte, o conducta de "Evacuare a aerului viciat" temporar inchisa, care va fi este dimensionata in functie de dimensiunile conductei de alimentare cu aer proaspat si a carei viteza de evacuare este mai mica decat viteza necesara aerisirii toaletei. Comodatarul TREBUIE, ca parte din lucrarile de adaptare, sa extinda acest serviciu, pentru a se conforma normelor Avizului de Construire si ale reglementarilor legale romane.
- c) Proprietarul va asigura pentru fiecare unitate cu amanuntul in parte, o conducta temporar inchisa de "Aerisire a toaletei", dimensionata in baza dimensiunilor standard, avand o viteza de evacuare a aerului de 8 schimburi de aer/ora. Comodatarul TREBUIE, ca parte din lucrarile de adaptare, sa extinda acest serviciu, pentru a se conforma normelor Avizului de Construire si ale reglementarilor legale romane.
- d) In cazul in care Comodatarul, ce are ca obiect de activitate alimentatia publica, iar unitatea este amplasata la etajul 2 al centrului comercial, solicita aerisirea bucatariei, Proprietarul va asigura spatiul necesar pentru conducta de aerisire a bucatariei. Comodatarul va intocmi propriile prevederi pentru aerisirea bucatariei, in conformitate cu normele Avizului de Construire si cu reglementarile legale romane. Mandatarul va efectua lucrarile de constructie pe propria sa cheltuiala, printr-o companie agreata in prealabil de Proprietar.
- e) Conductele de aerisire a bucatariei vor strabate cladirea pe verticala si se

### 3.6. Ventilation

- a) The Landlord shall ensure for each retail unit a connection pipe (temporary closed) for the admission of fresh air, with a flow of 1.60l/s/sq.m. of the area of the floor. The Borrower MUST extend, as part of their fitting-out works, this service, in order to comply with the norms of the Building Permit and Romanian legal regulations.
- b) The Landlord shall ensure for each retail unit a pipe for the "Evacuation of the stale air", temporarily closed, sized according to the size of the fresh air pipe and whose evacuation speed shall be lower than the speed necessary to airing the toilet. The Borrower MUST extend, as part of their fitting-out works, this service, in order to comply with the norms of the Building Permit and Romanian legal regulations.
- c) The Landlord shall ensure for each retail unit a pipe for "Airing the Toilet", temporarily closed, sized according to the standard sizes, with the air evacuation speed of 8 exchanges of air/h. The Borrower MUST extend, as part of their fitting-out works, this service, in order to comply with the norms of the Building Permit and Romanian legal regulations.
- d) In case the Borrower's purpose of business is public feeding and the unit is placed at the second floor of the commercial center, there shall be required the airing of the kitchen. The Landlord shall ensure the necessary space for airing the kitchen, in accordance with the norms of the Building Permit and the Romanian legal regulations. The Borrower shall make the construction works at their own expense, through a company priorly agreed by the Landlord.
- e) The kitchen airing pipes shall cross the kitchen vertically and shall end at the

vor termina la nivelul acoperisului, intr-un mod acceptabil de catre Proprietar si astfel incat sa nu cauzeze vreo neplacere in ceea ce priveste emanarea mirosurilor sau vreun scurt-circuit intr-o alta instalatie.

- f) Toate sistemele de mai sus vor fi amplasate in spatele unitatii din imediata vecinatate a Culoarului de Serviciu.

### 3.7. Eliminarea fumului

- a) Proprietarul va asigura "Evacuarea fumului" in centrul comercial, iar aceasta va presupune curatirea aerului din mall printr-un grilaj aflat la nivelul inferior al unitatilor cu amanuntul si existenta unei tubulaturi orizontale in partea superioara a unitatii. I se cere Comodatarului sa verifice daca aceasta tubulatura este integrata in planul sau de finisari si daca miscarea aerului in unitate nu este impiedicata de adaptarile sale.

### 3.8. Sursa de electricitate

- a) Proprietarul va asigura pentru fiecare unitate cu amanuntul, in parte, un cablu electric dimensionat conform unei formule de calcul bazata pe 200 W/mp pardoseala, dar in cazul in care solicitarile chiriasilor difera, acestea trebuie stabilite mai intai de comun acord cu proprietarul si inaintea oricarui angajament legal cu acesta. Acest cablu va fi izolat pana la extinderea lucrarilor de catre mandatar, ca parte a lucrarilor de adaptare si pentru a se conforma cu normele Avizului de Construire si cu reglementarile legale romane.

### 3.9. Alarma de incendiu

- a) Proprietarul va asigura o „Interfata pentru alarma de incendiu” pentru toate unitatile cu amanuntul, in parte. Comodatarul, ca parte din lucrarile de adaptare, TREBUIE sa instaleze si sa mentina in buna stare de functionare o centrala de incendiu cuprinzand o sirena alarmare incendiu, buton de urgenta, detectori de fum, centrala care va fi compatibila si poate comunica perfect cu sistemul Proprietarului. Comodatarul va fi responsabil cu obtinerea tuturor

roof level, in a manner acceptable to the Landlord and such as not to cause any inconvenience in respect of smells or any short circuit from another installation.

- f) All the systems mentioned above shall be located in the back of the unit in the immediate vicinity of the Service hallway.

### 3.7. Smoke removal

- a) The Landlord shall ensure the smoke removal within the commercial center, which shall involve the cleaning of the air from the mall by a screen located at the lower level of the retail units and the existence of a horizontal tube system in the upper part of the unit. The Borrower is required to check whether this tube system is integrated in their finishing plan or whether the air movement within the unit is not prevented by their fit-out works.

### 3.8. Power source

- a) The Landlord shall ensure for each retail unit an electrical cable, sized according to a calculation formula based on 200 W/sq.m of flooring, but should the tenants' request differ, these need to be first agreed with the landlord before any legal engagement with the latter. This cable shall be insulated up to the extension of the works by the tenants, as part of the fit-out works, to comply with the norms of the Building Permit and Romanian regulations in force.

### 3.9. Fire Alarm

- a) The Landlord shall ensure an "Interface for the fire alarm" for each retail unit. The Borrower, as part of their fit-out works, MUST install and maintain in good condition a fire control unit comprising a siren for fire alarming, emergency button, smoke detectors, a fire control center which shall be compatible with the Landlord's system. The Borrower shall be responsible for obtaining all permits and approvals. The system shall be compliant with the

avizelor si aprobarilor. Sistemul va fi conform cu normele Avizului de Construire si cu reglementarile legale romane.

### 3.10. Alarma pentru detectarea hotilor

- a) Comodatarul va fi intru totul responsabil pentru instalarea si mentinerea in buna stare de functionare a unei alarme pentru detectarea hotilor, in unitatea lui si vor fi raspunzatori pentru orice supraveghere externa fie in timpul programului, fie in afara orelor de program.

### 3.11. Servicii de telecomunicatii

- a) Proprietarul va asigura pentru fiecare unitate in parte, conectarea prin cablu la "Reteaua de telefonie si internet" de la un furnizor de servicii de telecomunicatii care se va termina in punctele de distributie (identificate in schita Proprietarului) asigurand posibilitatea viitoarei conectari a chiriasului la retea, ca parte din lucrarile sale de adaptare si pentru a se conforma cu Autorizatia de Constructie si cu reglementarile legale romane. Comodatarul va fi raspunzator pentru toate contractele societatii de telecomunicatii si pentru "activarea" lor.

### 3.12. Sistemul de adresare publica

- a) Orice sistem de adresare publica asigurat, ca parte din lucrarile de adaptare desfasurate de Comodatar, va trebui sa fie cuplat cu sistemul de alarma de incendiu, astfel incat, la declansarea alarmei de incendiu sa poata fi oprit.
- b) Daca se instaleaza un sistem vocal de evacuare, atunci trebuie aiba un standard compatibil cu instalarea unei alarme de incendiu, prezentate mai sus.

### 3.13. Iluminatul de urgenta

- a) Comodatarul va fi raspunzator pentru dispozitia iluminatului integral de urgenta si a iluminarii/neiluminarii iesirii de incendiu din cadrul unitatii si se va conforma cu normele Avizului de Construire si cu reglementarile legale romane.

norms of the Building Permit and the Romanian legal regulations.

### 3.10. Theft alarm

- a) Each Borrower shall be fully responsible for the installation and maintenance in good operation condition of a theft alarm in their unit and for any external supervision either during the opening hours or outside them.

### 3.11. Telecommunication services

- a) The Landlord shall ensure for each unit the connection by cable to the "Telephone and Internet Network" from a supplier of telecommunication services, network which shall end at the distribution points (identified in the Landlord's layout) ensuring the possibility of a future connection of the tenant to the network, as part of their fit-out, to comply with the Building Permit and the Romanian legal regulations. The Borrower shall be responsible for all the contracts with the telecommunication company and for the "activation" of the same.

### 3.12. Public address system

- a) Any system of public address provided, as part of the fit-out works executed by the Borrower, shall be connected to the fire alarm system, so that upon the set off of the alarm, it can be stopped.
- c) If a vocal system for guiding evacuation is installed, then it must have a standard compatible with the installation of the fire alarm, described above.

### 3.13. Emergency lighting

- a) The Borrower shall be responsible for the position of the full emergency lighting and for the lighting/absence of lighting of the fire exit and shall comply with the norms of the Building Permit and the Romanian legal regulations.

### 3.14. Sistemul electric de urgenta

- a) Comodatarul va fi raspunzator pentru asigurarea oricaror prevederi esentiale de urgenta si mentinerii in stare de veghe a sistemului electric, necesare sustinerii sistemelor de detectare a incendiilor, inclusiv a sistemului de evacuare a fumului, impuse de Inspectoratul Local pentru Situatii de Urgenta pentru functionarea unitatii.

## 4. Specificatii generale

- 4.1. Comodatarul va fi raspunzator pentru asigurarea unei strategii integrate de stingere a incendiilor in cadrul unitatii si care va cupla toate sistemele mecanice de ventilatie, sistemele de alarme de incendiu, de iluminat de urgenta, de indicare a directiei prin semne, de mentinere sub control a fumului si orice sistem aflat in stare de veghe necesar pentru a se conforma cu reglementarile autoritatilor locale si cu cele indicate in prezenta specificatie tehnica.
- 4.2. Prezenta strategie va integra si mijloacele de salvare si procedurile de evacuare solicitate de Brigada Locala de Pompieri.

**COMODANT/LENDER**  
**ROSEQUENS PROPERTIES S.R.L.**

Administratori/Directors

IULIA IORDACHE

---

PAVLOS HADJITTOFI

---

DOUDES CHRYSOULA

---

### 3.14. Emergency electrical system

- a) The Borrower shall be responsible for ensuring any essential emergency provisions and for maintaining the electrical system in a continuous wakefully state, as necessary for maintaining operational the fire detection system, including the smoke removal system, as required by the Local Inspectorate for Emergency Situations for the normal operation of the unit.

## 4. General Specifications

- 4.1. The Borrower shall be responsible for ensuring an integrated strategy for extinguishing fire from within the unit, which shall connect all the mechanical units of ventilation, fire alarm systems, emergency lighting, signage of direction, maintaining smoke control and any wake system necessary to comply with the regulations of the local authority and the ones indicated in this technical specification.
- 4.2. This strategy shall integrate also the rescue means and evacuation procedures required by the Local Fire Brigade.

**COMODATAR/BORROWER**  
**COMPLEXUL MULTIFUNCTIONAL "SF. ANDREI"**

Director general  
RALUCA MILITARU



**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 5  
COMPLEXUL MULTIFUNCȚIONAL  
"SF. ANDREI"**

Str. Fabrica de Chibrituri nr.9 - 11 București, Sector 5  
Camera C3 E 1 09, Et. 1  
Cod fiscal: 39558429  
Tel. 021.314.43.18/1162

e-mail: cmsfandrei@sector5



**RAPORT DE SPECIALITATE**

**Privind aprobarea încheierii unui contract de comodat între COMPLEXUL MULTIFUNCȚIONAL „SF. ANDREI” și SC ROSEQUEENS PROPERTIES S.R.L**

În urma analizării cerințelor de servicii medicale pentru populația Municipiului București - Sector 5, pornind de la situația existentă privind indicatorii de sănătate, a rezultat necesitatea și oportunitatea înființării unui complex (clinică) medical, care să asigure realizarea unor servicii medicale diverse, de calitate precum și supravegherea permanentă a stării de sănătate a cetățenilor Sectorului 5.

Ținând cont de specificul Sectorului 5, a fost necesară dezvoltarea unui sistem multifuncțional de servicii sanitare, cu scopul de a sprijini persoanele aflate în nevoie, pentru depășirea situațiilor de dificultate ale acestora, în scopul prevenirii și combaterii riscului de excludere socială.

Complexul Multifuncțional „Sf Andrei”, ca instituție publică de interes local, cu personalitate juridică, înființat prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 5 nr. 45/28.02.2019, modificată prin H.C.L. nr. 147/06.07.2018, și-a propus creșterea calității vieții prin abordarea pro-activă a sănătății. Complexul este alcătuit din mai multe centre de prevenție și profilaxie pentru sănătatea populației Sectorului 5 și se va dezvolta în mai multe faze, prin crearea mai multor centre cu profil medical pentru promovarea unei vieți sănătoase.

Pentru a putea acoperi această diversitate de servicii medicale necesare îndeplinirii scopului pentru care a fost conceput, Complexul Multifuncțional „Sf Andrei” și-a propus să deschidă, în timp, următoarele secții: STOMATOLOGIE, RADIOLOGIE, FIZIOTERAPIE, DERMATOLOGIE, OFTALMOLOGIE și Spații administrative și conexe. În acest sens, a fost identificat spațiul din incinta Liberty Center, str. Progresului nr.151-171, spațiu nefolosit la momentul inițierii proiectului socio-medical, pe care proprietarul SC ROSEQUEENS PROPERTIES S.R.L s-a oferit să îl pună la dispoziția Primăriei Sector 5 cu titlu gratuit, Complexul Multifuncțional urmând a achita lunar numai cheltuielile privind costurile de administrare și servicii.

Data fiind poziționarea foarte favorabilă pentru viitorii potențiali beneficiari ai acestui proiect, respectiv intersecția dintre Calea Rahovei și Str. Progresului, dar și datorită costurilor



foarte mici privind cheltuielile de administrare și servicii, respectiv de 2,5 euro/mp+TV**A**, am solicitat Consiliului Local al Sectorului 5 aprobarea indicatorilor tehnico-economici privind amenajarea unui spațiu pentru Complexul Multifuncțional „Sf Andrei”, starea fizică a spațiului identificat neasigurând circuitul funcțional necesar desfășurării activităților medicale și logistice, în conformitate cu normele de funcționare și de igienă în vigoare, impuse prin normele specifice.

Prin realizarea acestui obiectiv se dorește să se obțină supravegherea și menținerea permanentă a stării de sănătate a populației din sectorul 5, categoriile de persoane care vor beneficia de asistență medicală gratuită, în condițiile prevăzute de lege, fiind persoanele cu risc de excludere socială, persoanele care nu sunt înregistrate cu venituri, inclusiv copiii ce aparțin acestor familii, categoriile de persoane care au venituri sub valoarea venitului minim garantat, inclusiv copiii acestora, persoanele ce aparțin familiilor cu situații dificile din punct de vedere socio-economic și care nu își permit accesul normal la serviciile medicale de

Având în vedere toate aceste considerente, supunem spre aprobare Consiliului Local al Sectorului 5, Proiectul de Hotărâre privind **aprobarea încheierii unui contract de comodat între COMPLEXUL MULTIFUNCȚIONAL „SF. ANDREI” și SC ROSEQUEENS PROPERTIES S.R.L pe o perioadă de 5 ani, pentru spațiul situat în incinta Liberty Center, din București, str. Progresului nr. 151-171, Sector 5.**

**DIRECTOR GENERAL**  
**Raluca Dana Militaru**





## MUNICIPIUL BUCUREȘTI SECTORUL 5

Strada Fabrica de Chibrituri nr.9-11, Sector 5, București

Tel.: 021.314.46.80 021.314.43.18 021.314.28.37

Fax: 021.314.49.90 021.311.04.65

Cod fiscal: 433953

E-mail: [primarie@sector5.ro](mailto:primarie@sector5.ro)

NR. 234/189/25.10.2019

### REFERAT DE APROBARE

#### Privind încheierea unui contract de comodat între COMPLEXUL MULTIFUNCȚIONAL „SF. ANDREI” și SC ROSEQUENS PROPERTIES S.R.L

Potrivit disp. art. 136 alin. 8 lit. (a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, fiecare proiect de hotărâre înscris pe ordinea de zi a Consiliului local este supus dezbaterii numai dacă este însoțit, pe lângă celelalte documente prevăzute de legislația în vigoare, de referatul de aprobare, ca instrument de prezentare și motivare, semnat de initiator.

În conformitate cu prevederile art. 166 alin 2 lit. (l) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, consiliile locale ale sectoarelor Municipiului București *“asigură, potrivit competențelor lor, condițiile necesare bunei funcționări a instituțiilor și serviciilor publice de educație, sănătate, cultură, tineret și sport, apărarea ordinii publice, de interes local; urmăresc și controlează activitatea acestora”*.

Având în vedere Raportul de specialitate întocmit de Complexul Multifuncțional „Sf. Andrei”, înregistrat sub nr. 1958/25.10.2019, supun spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Sectorului 5 proiectul de hotărâre privind aprobarea încheierii unui contractului de comodat între COMPLEXUL MULTIFUNCȚIONAL „SF. ANDREI” și SC ROSEQUENS PROPERTIES S.R.L.

