**ANTECONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE**

**CU PRIVIRE LA UN IMOBIL**

Încheiat între:

**Promitentul vânzător:**

**TRANSPORTURI AUTO GIULESTI S.A.**, cu sediul în Bucureşti, calea Giulesti, Nr. 177 , Sectorul 6, ..................., inregistrata la Registrul Comertului Bucuresti cu nr .................. avand contul ...................... deschis la ..............., reprezentata legal de **...............,** cetățean..............., născut la data de ....., în ....., domiciliat în ........, în calitate de administrator, denumită în continuare „**Vânzător**“,

și

**Promitentul cumpărător:**

**KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ**, persoană juridică română, cu sediul social în Bucureşti, Str. Barbu Văcărescu nr. 120-144, Sector 2, înmatriculată la Registrul Comerţului de pe lângă Tribunalul Bucureşti sub nr. J40/17052/2003, având codul unic de înregistrare 15991149 reprezentată prin **...............** cetăţean român, născut la data de [X] în [X], domiciliat în [X], CNP [X], şi prin **.......................**, cetăţean român, născut la data de [X] în [X], domiciliat în [X], CNP [X], ambii în calitate de împuterniciţi în baza Procurii colective autentificate sub nr. \_\_\_\_\_\_\_ de către SPN Monica Pop şi Asociaţii, denumită în continuare „**Cumpărător**“,

- Vânzătorul şi Cumpărătorul denumiți împreună „**Părțile**” şi individual „**Partea**”-

- denumit în continuare „**Antecontractul**”-

# **OBIECTUL ANTECONTRACTULUI**

## Prin prezentul Antecontract Vânzătorul se obligă să vândă și Cumpărătorul se obligă să cumpere, după îndeplinirea condiţiilor suspensive stabilite în acest Antecontract, imobilul din intravilanul **Municipiului București, Calea Giulești nr. 177, Sector 6**, în suprafaţă de cel puţin **15.126 mp**, ale cărui limite sunt marcate cu culoarea **roșu** pe Planul Cumpărătorului din data de [ZZ.LL.AAAA], ataşat prezentului Antecontract în **Anexa1** (denumit în continuare „**Planul Contractual**”). Acest obiect al achiziției va fi denumit în continuare numai „**Terenul**“. În acest sens, Părțile vor semna, după îndeplinirea condiţiilor suspensive stabilite în acest Antecontract, un contract de vânzare potrivit **Anexei 1** (denumit în continuare „**CVC**”).

## Părţile reţin în mod expres faptul că determinantă pentru dobândirea Terenului de către Cumpărător este intenţia acestuia de a edifica şi opera pe Teren, după demolarea în prealabil a Construcţiilor existente pe Teren şi după obţinerea tuturor avizelor şi autorizaţiilor de construire necesare pentru aceasta, o zonă comercială (denumită în continuare „**Zona comercială**”) constând din **(i)** magazinul cu autoservire de tipul unui hipermagazin (denumit în continuare „**Magazinul**“), reprezentând construcția propriu-zisă împreună cu standul fast food exterior, şi din **(ii)** „**Facilităţile exterioare**“ – incluzând soluţia de trafic (ca de ex. semafor/sens giratoriu, toate căile de acces, de ieșire şi de aprovizionare), locurile de parcare, spaţiile verzi şi toate conexiunile tehnice la utilități necesare, în conformitate cu Planul Contractual.

* 1. Terenul va rezulta din dezmembrarea / alipirea următoarelor parcele de teren:

## parcela de teren în suprafață de 12.063 mp (suprafață obținută din acte) și 12.085 mp (suprafață obținută din măsurători), situată în București, sector 6, Calea Giulești, Nr. 177, având nr. cadastral **204977** (nr. cadastral vechi 2274/4), intabulată în Cartea Funciară nr. 204977 București Sector 6 (CF vechi nr. 4414\_2), și construcțiile edificate pe aceasta, respectiv ............. ;

## parcela de teren în suprafață de 1.802 mp (suprafață obținută din acte) și 1.805 mp (suprafață obținută din măsurători), situată în București, sector 6, Calea Giulești, Nr. 177, având nr. cadastral **204976** (nr. cadastral vechi 2274/3), intabulată în Cartea Funciară nr. 204976 București Sector 6 (CF vechi nr. 4414\_1), și construcțiile edificate pe aceasta, respectiv ............. ;

## parcela de teren în suprafață de 4.141 mp (suprafață obținută din acte) și 4.142 mp (suprafață obținută din măsurători), situată în București, sector 6, calea Giulesti, Nr. 177, având nr. cadastral **204980** (nr. cadastral 2274/7/1), intabulată în Cartea Funciară nr. 204980 București Sector 6 (CF vechi nr. 4414\_6).

* 1. De asemenea, Vânzătorului îi este cunoscut faptul că, pentru Cumpărător determinant în vederea încheierii prezentului Antecontract şi a CVC este doar Terenul, nu şi Construcţiile care vor fi demolate de către Cumpărător în baza Autorizaţiei de desfiinţare definite în Art. 2.1.6 de mai jos.

În cuprinsul prezentului Antecontract, prin Teren se va înțelege atât Terenul cât și Construcțiile aflate pe acesta, Construcții care vor fi achiziționate/dobândite într-o primă fază de către Cumpărător și demolate ulterior în baza Autorizației de desființare, cu excepția situațiilor în care înțelesul termenului din context este în mod neîndoielnic doar cu privire la Teren.

* 1. Sub rezerva îndeplinirii, în mod cumulativ a Condițiilor Suspensive, menționate mai jos, sau a renunțării de către Cumpărător la îndeplinirea acestora (în tot sau în parte), Părțile vor încheia CVC până cel târziu la data de 20 luniPerioada de timp cuprinsă între data semnării prezentului Antecontract şi data incheierii CVC, dar nu mai tarziu de ....................... este denumită în continuare “**Durata Antecontractului”**.
	2. Ulterior semnării CVC, Cumpărătorul se obligă ca, până la data de 18 luni (i) să dezlipească un lot în suprafață de 893 m.p. din Teren (denumit în continuare „**Terenul de Servitute**”) având destinația de cale de acces comună.
	3. Ulterior semnării CVC, Cumpărătorul se obligă ca până la data de \_23 luni \_, să constituie o servitute de trecere auto şi pietonalӑ, neexclusivă, pentru o perioadă nelimitată, fără plata vreunei despăgubiri, asupra parcelei de teren în suprafață de 893\_, identificată cu culoare Mov în planul din Anexa 1 (denumită în continuare „**Terenul de Servitute”**) (fond aservit) în favoarea terenului în suprafață de \_\_\_\_\_\_\_\_, ce va rămâne în proprietatea Vânzătorului (fond dominant), astfel încât să fie asigurată soluția de acces înspre / dinspre terenul în suprafață de \_\_\_\_\_\_\_\_ , ce va rămâne în proprietatea Vânzătorului (fond dominant) la drumul public \_\_\_\_\_\_\_\_.
	4. Părțile stabilesc de comun acord ca in situatia in care din culpa Vânzătorului, sau a chiriașilor săi, nu este respectat regimul de tonaj asupra Terenului de Servitute, sau Terenul de Servitute este afectat de utilizarea necorespunzătoare, Vanzatorul va suporta pe cheltuiala sa costurile de reparație a Terenului de Servitute. Această clauză urmând a preluată în conveția de servitute menționată în prezentul Contract la Art 1.7.
1. **CONDIŢII PENTRU ÎNCHEIEREA CVC**
	1. Părţile se obligă să încheie CVC după îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiţii suspensive (denumite în continuare individual „**Condiția Suspensivă**”, și, împreună, „**Condițiile Suspensive**”, unde Condiţiile Suspensive sunt stabilite exclusiv în beneficiul Cumpărătorului). Cumpărătorul poate renunța în mod expres în scris, în totalitate sau parțial, la îndeplinirea acestor Condiții Suspensive.
		1. **Dezmembrarea / Alipirea Terenului**

Terenul va avea granițele evidențiate în Anexa 2 și se va înscrie în Cartea Funciară cu un număr cadastral propriu, rezultat din dezmembrarea / alipirea parcelelor de teren menționate la Art. 1.3 de mai sus.

În baza procurii acordate de către Vânzător în acest sens, Cumpărătorul va realiza demersurile pentru indeplinirea acestei Condiții Suspensive, pe costul acestuia, cu excepția pct. ii) de mai jos, până cel târziu la data de 3 luni de la semnareAVC, prin prezentarea următoarelor documente:

1. Documentația cadastrală vizată de OCPI București Sector 6 de dezmembrare / alipire;
2. Actul de dezmembrare / alipire a parcelelor de teren, care va fi în sarcina Vânzătorului;
3. Încheierea de Carte Funciară pentru intabularea Terenului și extrasul din Cartea Funciară a Terenului;
4. Certificatul de urbanism pentru alipire / dezmembrare, dacă va fi cazul.

### **P.U.D./P.U.Z.** pentru edificarea Zonei comerciale

### Documentaţia de urbanism pentru edificarea Zonei comerciale, şi anume, după caz, HCL de aprobare P.U.D./P.U.Z., în măsura în care aceasta este necesară conform dispozițiilor legale, va fi obținută de către Cumpărător, în baza procurii acordate de către Vânzător în acest sens, până cel târziu la data de 11 luni de la semnareAVC.

### **Autorizaţiile de construire**

În baza procurii acordate de către Vânzător în acest sens, Cumpărătorul va realiza demersurile, pe propriile costuri, pentru obținerea autorizațiilor de construire pentru edificarea Zonei comerciale, precum şi oricăror alte autorizații, avize, aprobări, acorduri, permise etc. necesare în acest scop.

Această Condiție Suspensivă va fi îndeplinită în etapele următoare şi se va dovedi prin prezentarea următoarelor documente:

1. Autorizaţia de construire pentru organizarea de şantier, unde această autorizaţie va fi obţinută până cel târziu la data de 18 luni de la semnare AVC;
2. Autorizația de construire pentru edificarea Magazinului și a standului de fast food exterior, unde această autorizație va fi obţinută până cel târziu la data de 18 luni de la semnare AVC;
3. Autorizaţia de construire pentru soluţia de trafic (racord stradal) şi accese unde această autorizație va fi obţinută până cel târziu la data de 18 luni de la semnare AVC;
4. Autorizaţia de construire pentru realizarea branşamentelor la utilități (electric și apă-canal) unde această autorizație va fi obţinută până cel târziu la data de 18 luni de la semnare AVC;
5. Autorizaţia de construire pentru panourile publicitare şi totemul publicitar, unde această autorizație va fi obţinută până cel târziu la data de 18 luni de la semnare AVC.

### **Studii cu privire la Teren**

Cumpărătorul va efectua în termen de 2 (două) luni de la semnarea prezentului Antecontract un studiu geotehnic şi un studiu de contaminare cu privire la Teren, scop în care Vânzătorul se obligă:

1. să îi asigure accesul pe Teren,
2. să acorde Cumpărătorului și/sau terților mandatați de acesta dreptul să facă orice lucrări (inclusiv lucrări de excavare a Terenului) necesare pentru efectuarea studiilor și
3. să pună la dispoziția Cumpărătorului, în cel mai scurt timp de la solicitarea primită de la acesta, orice documente, aprobări, avize etc. necesare conform prevederilor legale, in vederea obținerii autorizațiilor, permiselor, aprobărilor etc. necesare efectuării studiilor mai sus menționate.

În măsura în care din aceste studii va rezulta că Terenul este contaminat, afectat cu substanţe periculoase pentru sănătate şi mediu şi/sau este impropriu edificării/operării Zonei comerciale, **Antecontractul încetează de plin drept conform Art. 7.2 de mai jos, în termen de cel mult 6 (şase) luni de la semnarea prezentului Antecontract**.

### **Verificare juridică**

Rezultatul verificării juridice (Due Diligence) solicitate de Cumpărător a fi executat este pozitiv din punctul de vedere al acestuia. Acest lucru include între altele verificarea juridică a titlurilor de proprietate şi eventualele solicitări de restituire. Vânzătorul va pune la dispoziţia Cumpărătorului toate documentele necesare solicitate conform Anexei 4 la Antecontract. La solicitarea Cumpărătorului, Vânzătorul este obligat să predea şi alte documente în plus față de cele prevăzute în Anexa 3 la Antecontract în termen de 15 (cincisprezece) zile de la solicitare. Aceasta se aplică și în cazul în care documente suplimentare se dovedesc necesare conform verificării juridice de tip Due Diligence pentru remedierea riscurilor. Raportul de Due Diligence va fi redactat în termen de 2 (două) luni de la transmiterea tuturor documentelor solicitate de către Cumpărător, dar nu mai tarziu de 6 (șase) luni de la semnarea prezentului Antecontract.

Dacă Raportul de Due Diligence nu se poate finaliza în termenul menţionat mai sus din lipsa documentelor necesare, respectiv dacă rezultatul acestui raport va fi negativ potrivit aprecierii Cumpărătorului, atunci **Cumpărătorul poate denunţa unilateral Antecontractul conform Art. 7.2 de mai jos.**

### **Autorizația de desființare**

Autorizaţia de desființare pentru demolarea tuturor Construcțiilor existente pe Teren va fi fost obţinută de către Cumpărător până cel târziu la data de [ZZ.LL.AAAA 15 luni de la semnare AVC.

Părțile stabilesc de comun acord că lucrările de demolare a Construcțiilor vor fi demarate de către Cumpărător în baza Autorizaţiei de desfiinţare definite în prezentul Art. 2.1.6, după semnarea CVC.

### **Relocarea activităților economice**

Au fost relocate atât activităţile economice desfăşurate anterior în Construcţiile de pe Teren cât şi angajaţii care lucrau în aceste Construcţii cu respectarea tuturor prevederilor societare precum şi cu respectarea prevederilor legale incidente în materie. De asemenea, au fost radiate toate sediile sociale și toate punctele de lucru existente în prezent la adresa Terenului.

Condiţia Suspensivă de mai sus va fi îndeplinită de Vânzător până la data de [18 luni de la semnare AVC] şi se va dovedi prin prezentarea următoarelor documente:

1. proces-verbal de constatare semnat între Cumpărător și Vânzător;
2. certificatele constatatoare, în original, care să ateste radierea tuturor sediilor și punctelor de lucru de pe amplasamentul ce face obiectul prezentului Antecontract conformArt. 1.1 coroborat cu Art. 2.1.1;
3. confirmarea Oficiului Național al Registrului Comerțului privind lipsa sediilor sociale și a punctelor de lucru la adresa Terenului.
	1. Toate documentele care servesc drept dovadă a îndeplinirii Condițiilor Suspensive stabilite în sarcina Vânzătorului vor fi predate Cumpărătorului în original sau în copie legalizată (in funcție de solicitarea Cumpărătorului) şi, în plus, în format electronic, imediat după îndeplinirea Condiţiilor Suspensive, doar cu privire la cele stabilite în sarcina Vânzătorului, sau după obținerea fiecărui document în parte. Vânzătorul se obligă să predea documentele suplimentare (solicitate de Cumpărător) în termen de 7(șapte) zile calendaristice de la solicitarea Cumpărătorului, cu precizarea că acest termen se va aplica daca aceste documentele sunt produse exclusiv de Vânzător, in caz contrar, daca emiterea acestora se va face de catre o institutie publica sau un tert, acest termen se va prelungi cu perioada necesară obținerii documentațiilor suplimentare sau cu temenele legale.

În cazul în care Cumpărătorul este satisfăcut cu privire la îndeplinirea tuturor Condițiilor Suspensive sau a înțeles să renunțe în scris la îndeplinirea acestora (în tot sau în parte), Cumpărătorul va transmite Vânzătorului o notificare în scris prin care îl va anunța pe acesta din urma, cu cel puțin 5 zile calendaristice in avans, cu privire la data, ora si locația semnării CVC. Vânzătorul se obliga prin prezentul sa se prezinta la data, ora si locația indicata de Cumpărător in baza notificării in vederea semnării CVC, in caz contrar Cumpărătorul va putea rezoluționa unilateral prezentul Antecontract conform Art. 7.1 lit. a) de mai jos.

* 1. Părțile stabilesc de comun acord că toate termenele prevăzute in Antecontract, se suspenda in caz de stare de urgenta decretata, pe durata acesteia, daca este cazul, in functie de programul institutiilor publice emitente ale autorizatiilor, termenul prelungindu-se automat cu numarul de zile in care a actionat suspendarea, fapt pentru care se va incheia act aditional la Antecontract in termen de 15 zile lucrătoare de la încetarea stării de urgență.In situația in care, in bază comunicările scrise ale autorităților, Cumparatorul va notifica Vânzătorul privind prelungirea termenelor contractuale cu durata de timp aferentă stării de urgență, iar Părțile vor negocia cu bună credință și vor reglementa noile termene contractuale într-un act adițional la prezentul Antecontract.
1. **PREŢUL DE CUMPĂRARE**
	1. Preţul de cumpărare al Terenului și al Construcțiilor este în total 5.871.800 **Euro** plus TVA în cota prevăzută de lege (denumit în continuare „**Prețul de cumpărare**”), respectiv de **388,1925** pe metru pătrat plus TVA și se va plăti în RON, la cursul de schimb BNR valabil la data emiterii de către Vânzător a facturii fiscale.Preţul de cumpărare se compune din:
* 5.871.000 Euro ([X] euro) la care se adaugă T.V.A. va reprezenta preţul Terenului;

şi

* 0 Euro (zero euro) la care se adaugă T.V.A. va reprezenta valoarea Construcţiilor, având în vedere că acestea vor fi cumpărate numai după obţinerea Autorizaţiei de desfiinţare.
	1.
1. Cumpărătorul va vira Vânzătorului Preţul de cumpărare în contul acestuia IBAN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ deschis la banca \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, după cum urmează: **O primă tranșă** de **15 %** din Prețul de cumpărare, în cuantum de **.................. Euro** (.........), se va achitat cu titlu de avans, în termen de **10 (zece) zile lucrătoare** de la îndeplinirea cumulativă a Condițiilor Suspensive prevăzute la Art. 2.1.4-2.1.5 de mai sus.

În baza Art. 2.386 pct. 2 din Codul Civil, Cumpărătorul beneficiază de ipotecă legală asupra Terenului pentru garantarea restituirii Avansului plătit, pentru cazul în care CVC nu se va mai perfecta și Părţile sunt de acord cu înscrierea acesteia de către notarul public în Cartea Funciară \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ în baza facturii fiscale emise de Vânzător pentru Tranșa I și ordinului de plată pentru plata Tranșei I emis de Cumpărător.

În vederea efectuării plății, Vânzătorul va pune la dispoziția Cumpărătorului (i) factura aferentă Tranșei I, care corespunde prevederilor legale aplicabile și (ii) un extras de Carte Funciară actual din care rezultă că Terenul este liber de sarcini.

1. **A doua tranșă de 85 %** din Prețul de cumpărare, în cuantum de **....................... Euro** **(........)**, denumită în continuare “**Tranșa II**”, se va achita la data semnării CVC, la data autentificării CVC.

In acest sens, Vanzatorul va emite factura fiscală aferentă Transei II din Prețul de cumpărare, care trebuie transmisă Cumpărătorului și confirmată cu acesta cu cel puțin 2 (două) zile lucrătoare înainte de data semnării CVC.

* 1. Părțile declară că Preţul de cumpărare conform Art. 3.1 este fix şi nemodificabil. Fiecare dintre Părți renunţă prin prezenta clauză anticipat la dreptul de a invoca modificarea circumstanţelor, respectiv de a solicita majorarea sau diminuarea Preţului de cumpărare datorită majorării sau diminuării valorii de piaţă a Terenului, majorării sau diminuării costurilor suportate de aceștia, fluctuaţiilor de curs ale valutei naţionale oficiale sau modificării condiţiilor de piaţă pentru finanţări.
1. **INTERDICȚIA DE ÎNSTRĂINARE ȘI GREVARE**

## Notarul public care autentifică acest Antecontract va nota în Cartea Funciară a Terenului, pe toată Durata Antecontractului, **(i)**promisiunea de vânzare în favoarea Cumpărătorului în temeiul acestui Antecontract, **(ii)** interdicția de înstrăinare şi grevare cu privire la Teren şi Construcţii şi **(iii)** ipoteca legală în favoarea Cumpărătorului pentru restituirea Tranșei I, ipotecă care se va înscrie conform prevederilor Art. 3.2 lit. a) de mai sus. Notarul public va preda Părților dovada scrisă aferentă (încheierea şi extrasul de Carte Funciară).

1. **OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI**
	1. **Obligaţia de întreținere și menținere a siguranței**

## Indiferent de obligaţiile legale ce-i revin, Vânzătorul este obligat să securizeze efectiv Terenul, precum şi eventualele instalaţii, materiale de construcţii şi obiecte și să ia toate măsurile pentru ca riscul de prejudicii, mai ales cel de prejudicii personale sau materiale, să fie exclus sau pe cât posibil limitat. Totodată, Vânzătorul este obligat să întreţină Terenul în mod corespunzător şi să aibă grijă ca starea acestuia să nu se deterioreze. Riscul distrugerii întâmplătoare sau al înrăutăţirii întâmplătoare a stării Terenului se transmite asupra Cumpărătorului prin predarea Terenului la data semnării CVC. Această obligaţie revine Vânzătorului până în momentul predării Terenului către Cumpărător.

##

* 1. **Procuri**

Vânzătorul se obligă ca la data semnarii prezentului Antecontract, să acorde Cumpărătorului sau terţilor numiţi de acesta (si, după caz să obţină de la proprietarul Terenului), toate procurile / acordurile / declarațiile necesare îndeplinirii Antecontractului.

* 1. **Acordarea nepermisă de avantaje**

**5.3.1**  Vânzătorul se va asigura că toate prevederile legale relevante în domeniu vor fi în sfera sa de responsabilitate, dar și la terții implicați în realizarea prestației. Această prevedere este valabilă în mod special în privința respectării legilor privind combaterea corupției, înțelegerile anticoncurențiale și a legilor privind protecția datelor, precum și a tuturor obligațiilor care decurg din sancțiunile economice, comerciale și financiare din Europa. În acest context, Părțile nu își vor acorda reciproc niciun fel de atenții sau cadouri.

### **5.3.2** Totodată, Vânzătorul își asumă în mod expres responsabilitatea de a-i familiariza la rândul său pe angajații însărcinați cu atribuțiile și activitățile stabilite prin Antecontract cu prevederile relevante privind protecția datelor și de a-i obliga la păstrarea caracterului secret al datelor. În măsura în care, în cadrul unei prelucrări de date prin persoane împuternicite, Vânzătorul prelucrează date cu caracter personal din însărcinarea Cumpărătorului, părțile sunt obligate să încheie în prealabil un act adițional prin care să reglementeze detaliile unei asemenea prelucrări de date cu caracter personal.

**5.3.3** La prelucrarea datelor cu caracter personal ale Vânzătorului se aplică principiile Cumpărătorului privind protecția datelor obținute de la clienți (www.kaufland.ro/compliance). Vânzătorul este obligat să-și informeze în mod corespunzător angajații pe care îi folosește în relația cu Cumpărătorul. Această obligație de informare a Vânzătorului este valabilă, după caz, și cu privire la societățile afiliate și angajații acestora, în măsura în care aceștia sunt folosiți în relația cu Cumpărătorul. Astfel, Vânzătorul este scutit de obligația de informare în conformitate cu Art. 13 alin. 4, respectiv art. 14 alin. 5 din Regulamentul nr. 679 din 27 aprilie 2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date.

### **5.3.4** Vânzătorul se obligă să respecte standardele sociale minime în cursul derulării activității sale economice. Aici intră standardele minime stabilite în Codul de conduită al Cumpărătorului, comunicat Vânzătorului la data autentificării prezentului Antecontract.

###  **5.3.5** Vânzătorul declară că personalul pe care îl utilizează sau cel utilizat de subantreprenorii săi nu este inclus

###  pe listele de persoane selecționate în conformitate cu Regulamentul (CE) 2580/2001 și Regulamentul (CE) 881/2002 (Regulamente privind combaterea terorismului), în versiunile actualizate ale acestora, și că atât el cât și subantreprenorii săi nu vor folosi un astfel de personal.

### **5.3.6** O încălcare a reglementărilor cuprinse la Art. 5.3.1 – 5.3.5 de mai sus, îl îndreptățește pe Cumpărător, să acorde Vânzătorului un termen rezonabil pentru îndreptarea încălcării și după curgerea fără rezultat a termenului să se retragă din, respectiv să rezoluționeze Antecontractul.

### **5.3.7** Vânzătorul îi va oferi Cumpărătorului posibilitatea să verifice respectarea reglementărilor cuprinse la Art. 5.3.1 – 5.3.5 de mai sus (și în special a Codului de conduită), fie personal, fie prin terți supuși obligației de confidențialitate (de ex. experți contabili). În acest scop, Vânzătorul va pune imediat la dispoziție toate informațiile necesare (de ex. documente) la solicitarea Cumpărătorului și îi va facilita Cumpărătorului, respectiv terțului efectuarea unor vizite în întreprinderea sa, după transmiterea în timp rezonabil a unei înștiințări prealabile în acest sens. Vânzătorul se va asigura de faptul că subantreprenorii utilizați pentru prestarea de servicii în favoarea Cumpărătorului vor accepta astfel de drepturi de verificare și în favoarea acestuia din urmă.

* 1. **Transmiterea Antecontractului, cesiunea şi compensarea creanţelor**
		1. Cumpărătorul poate cesiona cu titlu oneros sau gratuit, drepturile si obligatiile prevazute in prezentul Antecontract către orice entitate din Grupul Schwarz, respectiv de a-și cesiona creanțele şi/sau de a compensa creanțele sale cu creanțe ale Vânzătorului fără restricții. Vânzătorul își dă anticipat acordul cu privire la transmiterea Antecontractului și cesiunea creanțelor. Transmiterea Antecontractului, respectiv cesiunea creanțelor va produce efecte față de Vânzător din momentul în care Cumpărătorul îl notifica în scris în acest sens pe Vânzător, prin intermediul unui executor judecătoresc.Transmiterea Antecontractului, respectiv cesiunea creanțelor va produce efecte faţă de Vânzător din momentul în care Cumpărătorul îl notifica în scris în acest sens pe Vânzător, prin intermediul unui executor judecătoresc.
		2. Vânzătorul poate transmite terţilor drepturile şi obligaţiile sale din acest Antecontract, respectiv dreptul de a-şi cesiona terţilor creanţele din acesta doar cu acordul scris al Cumparatorului, acord ce nu poate fi refuzat in mod nejustificat.
	2. **Reţele de utilităţi / Constituirea servituţilor**

În măsura în care, potrivit avizelor obţinute de la furnizorii de utilităţi, pentru construirea/modificarea reţelelor de utilităţi necesare operării Zonei comerciale va fi necesară traversarea unor parcele de teren aflate în proprietatea terţilor, acest lucru se va realiza prin obţinerea acordurilor notariale de la proprietarii tuturor acestor parcele de teren şi/sau încheierea contractelor de închiriere/concesiune a domeniului public/privat. Toate declaraţiile notariale/contractele/actele necesită acordul scris al Cumpărătorului înaintea semnării/transmiterii acestora.

Această obligație va fi îndeplinită de către **Vânzător** până cel târziu la data de ....18 luni de la semnarea AVC, şi se va dovedi prin prezentarea următoarelor documente:

* 1. declarații notariale ale/contracte încheiate cu proprietarilor parcelelor de teren afectate de rețelele de utilități necesare operării Zonei comerciale și
	2. extrase de Carte Funciară cu privire la aceste parcele.
	3. **Clauza de confidenţialitate**

Vânzătorul se obligă să nu divulge informaţiile referitoare la acest Antecontract terţilor, cu excepţia procedurii de Publicare a Hotararii AGEA si a solicitatilor autoritatilor competente, consultanților săi tehnici, juridici şi economici. Vânzătorul răspunde pentru încălcarea acestei obligaţii de către consultanţii săi ca şi cum ar fi a sa. Vânzătorul nu va comunica informaţiile din acest Antecontract decât autorităţilor îndreptăţite a le primi conform prevederilor legale în vigoare. Acest lucru este valabil şi după încetarea acestui Antecontract, pe durată nelimitată.

* 1. **Clauza de publicitate**

Vânzătorul nu are dreptul să folosească numele „Kaufland”, emblema Kaufland, informaţiile con-fidenţiale cu privire la Cumpărător sau imaginile şi proiectele construcţiilor Kaufland în scopuri publicitare sau să le publice în broşuri, reviste, pe internet sau prin alte mijloace media. Acest lucru este valabil şi după încetarea acestui Antecontract, pe durată nelimitată.

 **Dreptul de preempțiune în favoarea Cumpărătorului**

În baza CVC, *Vânzătoru* va constitui în favoarea Cumpărătorului, un drept de preempțiune la cumpărarea terenului în suprafață de \_\_\_\_\_\_ mp *(care va rămâne în proprietatea Vânzătorului*), cât și la orice parte din acest imobil. Astfel, în cazul în care Vânzătorul intenționează să înstrăineze întreg imobilul identificat mai sus sau orice parte din acest imobil, Vânzătorul se obligă să transmită de îndată Cumpărătorului oferta sa conținând termenii și condițiile vânzării întregului imobil sau orice parte din acest imobil.

Cumpărătorul își va exercita dreptul de preempțiune în termen de 30 () de zile de la primirea de către Vânzător a ofertei transmise de către Vânzător în acest sens, contractul de vânzare între Vânzător și Cumpărător urmând a se negocia și încheia ulterior. În cazul în care Cumpărătorul nu-și exercită dreptul de preempțiune, Vânzătorul va putea vinde către o terță parte, în aceleași condiții financiare și comerciale notificate în prealabil Cumpărătorului. Procedura de notificare se va relua corespunzător în situația în care contractul de vânzare cu terța parte nu se încheie într-o perioadă de 6 (șase) luni de la data notificării Cumpărătorului. Acest drept de preempțiune se va înscrie în Cartea Funciară a terenului în suprafață de \_\_\_\_\_\_ mp *(care va rămâne în proprietatea Vânzătorului*), concomitent cu înscrierea CVC.

1. **DECLARAȚII ȘI GARANŢII**
	1. Vânzătorul declară şi garantează că următoarele caracteristici şi stări vor exista la data semnării CVC:

### 6.1.1. Dreptul de proprietate asupra Terenului și Construcțiilor a fost dobandit prin [X];

### 6.1.2. Terenul [şi Construcţiile] este [sunt] liber/[e] de orice fel de sarcini de drept public şi/sau privat (ca de ex. drepturi de ipotecă şi/sau de gaj, servituţi şi/sau alte drepturi reale, interdicţii de orice fel, datorii, sarcini şi obligaţii fiscale şi/sau penale restante sau obligaţii restante către asigurările sociale), cu excepţia [X] instituite în favoarea [X] în baza [X], şi nu este [sunt] utilizat/[e] de terţi nici total nici parţial, nici chiar neautorizat. Pe Teren există Construcții care vor fi demolate de către Cumpărător

### 6.1.3. Din cunoștințele sale, Terenul nu prezintă niciun fel de vicii, nici chiar vicii ascunse, materiale şi juridice şi nu este situat într-o zonă protejată, în zone de rezervă pentru măsuri de infrastructură şi nici în zone ameninţate de catastrofe naturale, ca de ex. inundaţii, alunecări/prăbuşiri de teren, cutremure sau zone cu risc tehnologic din activităţi miniere.

### 6.1.4 Din cunoștințele sale, Terenul, inclusiv pânza de apă freatică, nu este contaminat, adică nu este afectat de substanţe periculoase pentru sănătate şi mediu, care, conform prevederilor legale, trebuie înlăturate (inclusiv explozibili) şi nu a fost niciodată / nu este folosit în special pentru depozitarea deşeurilor, indiferent de provenienţă şi tip, nici ca loc de depozitare a molozului din construcţii sau în vreun alt mod asemănător. Vânzătorul garantează că îl va apăra şi despăgubi pe Cumpărător împotriva oricăror daune ori sancţiuni dispuse de către autorităţile competente in domeniul mediului din cauze anterioare datei încheierii acestui Contract.

### 6.1.5. Din cunoștințele sale, Terenul dispune de un acces securizat legal, direct şi nelimitat în timp la un drum public care permite accesul pietonal şi auto la Teren cu vehicule cu sarcină totală admisă până la cel puţin 40 t şi nu există niciun fel de împrejurări care să îngreuneze sau să facă imposibilă realizarea completă a soluţiei de trafic a Zonei comerciale conform Specificaţiilor de Proiect

### 6.1.6 Din cunoștințele sale, cu privire la Teren sau la părţi ale acestuia nu există nici solicitări ale terţilor, în special cereri de restituire și nici Terenul nu este supus planurilor de expropriere. În acest context nu sunt nici proceduri administrative în curs de desfășurare.

### 6.1.7 Din cunoștințele sale, cu privire la Teren şi Construcţii sau la părţi ale acestuia [acestora] nu există proceduri judiciare, de arbitraj sau de executare silită, precum şi nici proceduri de verificare din partea vreunei autorități cu atribuţii de control (inclusiv autorități cu atribuţii de prevenire şi combatere a corupţiei) şi /sau cercetări/urmăriri penale în curs de desfășurare, iar Terenul [şi Construcţiile] sau părţile acestuia [acestora] nu sunt parte a vreunui patrimoniu asupra căruia să se fi deschis procedura de insolvenţă sau de reorganizare judiciară şi/sau vreo procedură de control şi/sau de cercetare/urmărire penală cu privire la modul de valorificare a Terenului [şi Construcţiilor] şi/sau de introducere în insolvenţă a vreunei societăţi deţinătoare a acestuia.

### 6.1.8 Din cunoștințele sale, Terenul [şi Construcţiile] nu este [sunt] supus/[e] legii privind protejarea monumentelor istorice şi nici prevederilor privind protecţia patrimoniului arheologic şi istoric şi nu reprezintă suprafaţă de interes naţional sau a patrimoniului arheologic recunoscut.

### 6.1.9 Vânzătorul nu este supraîndatorat, nu s-a deschis procedura de insolvenţă asupra sa şi aceasta nu este nici iminentă. De asemenea, nu există circumstanţe cum ar fi restanţe sau obligaţii fiscale care pot conduce la grevări ale Terenului [şi Construcţiilor] (de ex. sechestru asigurător).

1. **ÎNCETAREA ANTECONTRACTULUI DE CĂTRE CUMPĂRĂTOR**
	1. **Încetarea Antecontractului prin rezoluțiune**

### Cumpărătorul are dreptul dar nu şi obligaţia de a rezoluţiona unilateral acest Antecontract de plin drept, cu efect imediat, fără punere în întârziere sau alte formalităţi prealabile, judiciare sau extrajudiciare, prin notificare scrisă adresată Vânzătorului (pact comisoriu potrivit Art. 1.553 Cod Civil român), independent de caracterul justificat şi/sau culpabil sau nu al neexecutării, în oricare din următoarele cazuri:

1. dacă Vânzătorul nu încheie CVC cu Cumpărătorul în termen de 1 (o) lună de la îndeplinirea Con-diţiilor Suspensive; sau
2. în cazul în care unul din titlurile Vânzătorului sau al oricărui proprietar anterior al Terenului este contestat sau dreptul asupra acestuia este atacat într-un alt mod;
3. în cazul în care Vânzătorul încalcă interdicţia de înstrăinare şi grevare menționate la Art 4;
4. în cazul în care Vânzătorul nu acordă Cumpărătorului sau terţului numit de acesta accesul la Teren;
5. în cazul în care Vânzătorul, direct sau indirect (prin intermediul Persoanelor afiliate Vânzătorului), încalcă prevederile Art. 5.3 (acordarea nepermisă de avantaje).
	1. **Încetarea Antecontractului prin denunţare unilaterală de către Cumpărător**

Cumpărătorul are dreptul de a denunța unilateral Antecontractul prin declarație unilaterală scrisă adresată Vânzătorului, cu respectarea unui preaviz de 7 (șapte) zile calendaristice, acest Antecontract încetând automat și cu efect imediat la expirarea termenului de mai sus (clauză de denunțare unilaterală potrivit art. 1.276 Cod Civil român), iar Vânzătorul este de acord în mod expres cu acest drept unilateral de denunțare al Cumpărătorului potrivit art. 1.203 Cod Civil român,în oricare din următoarele cazuri:

1. în cazul în care rezultatul verificării Due Diligence este negativ din perspectiva Cumpărătorului conform Art. 2.1.5 de mai sus, precum şi în situaţia în care pe Durata Antecontractului apar litigii, proceduri/cercetări penale şi/sau administrative efectuate de către instituţii abilitate cu privire la modul în care Terenul (inclusiv părţi din acesta) şi/sau proprietatea mai mare din care a făcut parte Terenul în trecut a fost înstrăinat/ă/dobândit/ă,. În cazul în care astfel de situaţii survin încheierii CVC, Cumpărătorul va avea dreptul de a rezoluţiona CVC.
2. în cazul reglementat în Art. 2.1.4 de mai sus, respectiv dacă din studiile făcute de Cumpărător reiese că Terenul este contaminat, afectat cu substanţe periculoase pentru sănătate şi mediu şi/sau este impropriu edificării Zonei comerciale şi/sau realizarea Zonei comerciale nu mai este posibilă din punct vedere tehnic.
	1. **Încetarea Antecontractului prin neîndeplinirea Condițiilor Suspensive**

În cazul în care una sau mai multe din Condițiile Suspensive nu vor fi fost îndeplinite până cel târziu la data expirării Duratei Antecontractului, şi Cumpărătorul nu a înţeles să renunţe în scris la îndeplinirea acesteia/acestora până la data respectivă, obligaţia reciprocă a Părţilor de încheiere a CVC nu se mai naşte, iar Antecontractul încetează de plin drept.

**7.4** În cazul exercitării de către Cumpărător a dreptului de rezoluțiune unilaterală sau a dreptului de denunțare unilaterală sau a încetării Antecontractului prin neîndeplinirea Condițiilor Suspensive conform Art. 7.1 - 7.3 de mai sus, Vânzătorul nu are dreptul la plată, sens în care Vânzătorul va restitui Tranșa I achitată de Cumpărător conform Art. 3.2 lit. a) de mai sus, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la notificarea transmisă de Cumpărător în acest sens. În această situație, în termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la data restituirii Tranșei I de către Vânzător, Cumpărătorul se obligă să radieze din Cartea Funciară a Terenului, ipoteca legală aferentă Tranșei I.

* 1. În cazul în care Cumpărătorul nu va îndeplini la termen obligația de radiere prevăzută mai sus, Cumpărătorul va plăti Vânzătorului o penalitate contractuală expres convenită de Părți, în cuantum de 1000 de euro pe zi de intarziere, dar nu mai mult de 125.000 euro EUR
	2. **Penalităţi contractuale**

**7.6.1** Vânzătorul îi va achita Cumpărătorului în următoarele cazuri una sau mai multe dintre penalităţile contractuale de mai jos, în fiecare caz de încălcare:

1. în cazul în care Vânzătorul refuză să încheie CVC cu Cumpărătorul după îndeplinirea conditiilor menţionate în Art. 2 sau Cumpărătorul a înțeles să renunțe la îndeplinirea Condițiilor Suspensive respective, penalitatea contractuală va fi în cuantum de **500.000 euro** (cinci sute mii euro), respectiv în cazul în care Vânzătorul nu se va prezenta la notar pentru autentificarea CVC în termen de maxim 45 (patruzeci și cinci) zile de la primirea notificării Cumpărătorului în acest sens,
2. în cazul încălcării Art. 4 (Interdicţia de înstrăinare şi grevare), penalitatea contractuală va fi în cuantum de **500.000 euro (cinci sute mii euro)**;

 Vânzătorul se obligă să achite Cumpărătorului respectivele penalităţi contractuale în termen de 30 (treizeci) zile calendaristice (intrarea plăţii) de la primirea solicitării scrise a Cumpărătorului si transmiterea facturii.

## Penalitățile se vor achita de către Cumpărător in termen de 30 zile de la notificarea adresata de catre Vanzator.

## **7.6.2**. Cumpărătorul îi va achita Vânzătorului, în cazul în care Cumpărătorul refuză să încheie CVC cu Vânzătorului după îndeplinirea conditiilor menţionate în Art. 2 sau Cumpărătorul a înțeles să renunțe la îndeplinirea Condițiilor Suspensive respective, o penalitate contractuală în cuantum de **500.000 euro** (cinci sute mii euro), urmând ca această sumă să se compenseze parțial, din Tranșa I achitată de Cumpărător conform Art. 3.2 lit. a) de mai sus, cu factura de penalități emisă de Vânzător conform prezentului Art. 7.6.2.

În acest caz, suma rămasă din Tranșa 1, după compensarea penalității, va fi restituită Cumpărătorului de către Vânzător în teremn de 30 de zile de la emiterea facturii aferente penalității contractuale de la Art. 7.6.2.

## **7.7** În cazul în care nu vor fi respectate condițiile și termenele de la Art. 3.2 privind plata Prețului de cumpărare Vânzătorul are dreptul dar nu şi obligaţia de a rezoluţiona unilateral acest Antecontract sau CVC de plin drept, cu efect imediat, doar dupa acordarare unui termen de 14 (paisprezece) zile pentru remediere, prin notificare scrisă adresată Cumpărătorului (pact comisoriu potrivit Art. 1.553 Cod Civil român), independent de caracterul justificat şi/sau culpabil sau nu al neexecutării.

1. **DISPOZIŢII FINALE**

## **8.1** **Jurisdicţia**

Acest Antecontract este supus dreptului român şi a fost întocmit în limba română. Toate litigiile din sau în legătură cu acest Antecontract vor fi soluţionate de către instanţa de judecată de la sediul Cumpărătorului, în măsura în care nu este competentă exclusiv o altă instanţă de judecată.

## **8.2** **Caracterul negociat al Antecontractului**

Părţile confirmă că prezentul Antecontract a fost negociat şi încheiat între profesionişti. Vânzătorul şi Cumpărătorul confirmă expres că toate clauzele din prezentul Antecontract, inclusiv clauzele legate de limitarea şi/sau agravarea răspunderii, dreptul de suspendare a executării obligaţiilor, limitarea dreptului de a ridica excepţii, dreptul de denunţare unilaterală sau alte clauze care, dacă nu ar face obiectul negocierilor, ar fi calificate drept clauze standard în baza Art. 1.203 din Codul Civil, corespund voinţei lor libere, în urma negocierilor bilaterale, prezentul Antecontract nefiind încheiat în stare de necesitate.

## **8.3** **Forma scrisă – modificările Antecontractului**

Prezentul Antecontract prevalează si înlocuiește toate înțelegerile anterioare dintre Parți in legătura cu obiectul prezentului Antecontract. Modificarea prezentului Antecontract necesită forma autentică. Acelaşi lucru este valabil şi pentru modificarea prezentei clauze privind forma autentică.

## **8.4** **Comunicări**

Comunicările între Părţile necesită forma scrisă prin curier sau e-mail.

Pentru Cumpărător bucuresti@kaufland.ro, andreea.cioromela@kaufland.ro, alexandru-lucian.paduraru@kaufland.ro, camil-nicolae.dorofte@kaufland.ro

## Pentru Vânzător: ..........

## **8.5** **Costuri**

### Toate costurile aferente încheierii şi îndeplinirii acestui Antecontract inclusiv toate costurile mentionate in articolul 2.1.1 Dezmembrarea / Alipirea Terenului, toate taxele legale de emitere a tuturor autorizațiilor menționate în prezentul Antecontract, autorizații care vor fi emise pe numele proprietarului Terenului de la data emiterii acestora sunt suportate de către Cumpărător odată cu indeplinirea obligatiilor din prezentul Antecontract*.*

de construire.

## **8.6** **Anexe**

##  Anexa 1: Plan Contractual;

Anexa 2: Planul de amplasament al Terenului (propunerea de dezmembrare/alipire);

Anexa 3: Lista documentelor necesare pentru Due Diligence juridic.

**Vânzător**

**TRANSPORTURI AUTO GIULESTI S.A**

**şi**

**Cumpărătorul**

**KAUFLAND ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ**

**Reprezentată prin împuterniciți**