

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 97
din 15 aprilie 1997

privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local al
Municipiului Arad nr.34/1996, de asociere cu SC Mc Donald România SRL

Consiliul Local al Municipiului Arad, întrunit în sesiunea ordinară din
15.04.1997,

Având în vedere:

- memoriul tehnic justificativ al SC Mc Donald România SRL și adresa nr.5646/28.03.1997 privind necesitatea atribuirii unor spații suplimentare de 80 mp pentru realizarea restaurantului cu 100 locuri;
- contractul de asociere încheiat între părți la 11.09.1996, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.34/27.08.1996,
- prevederile art.969 și urm. din Codul Civil Român,
- dispozițiile art.20(1) lit."g" și "e", ale art.82(2) din Legea nr.69/1991, republicată, privind Administrația publică locală,

În temeiul drepturilor conferite prin art.28(1) din Legea nr.69/1991, republicată, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art.1.-Se modifică și se completează contractul de asociere cu SC Mc DONALD ROMÂNIA SRL din data de 11.09.1996, aprobat prin Hotărârea nr.34/27.08.1996 a Consiliului Local al Municipiului Arad, în ceea ce privește suprafața totală desfășurată (cap.I) ce va fi de 470 mp, iar suma de 2500 dolari SUA prevăzută la cap.II se va majora la 3450 dolari SUA, proportional (1,40 %) cu majorarea suprafeței aduse în asociere de Consiliul Local al Municipiului Arad

Art.2.-Părțile vor semna contractul anexă ce cuprinde modificările prevăzute la art.1 și care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.3.-Se împuternicește Primarul Municipiului Arad de a semna contractul de asociere completat și modificat conform prezentei hotărâri.De la data semnării contractului- anexă la prezenta hotărâre, este desființat de drept contractul anterior încheiat de părți.

Art.4.-Prezenta hotărâre se va executa de către Primarul Municipiului Arad și direcțiile de specialitate ale Primăriei Municipiului Arad și se va comunica celor interesați prin grija Biroului secretariat.

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ

Pantea Gheorghe

SECRETAR

Eteica Nagy

CONTRACT DE ASOCIERE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Prezentul contract este încheiat azi _____, între:

a. - Consiliul Local al Municipiului Arad, reprezentat prin dl. ec. Dumitru Branc, Primarul Municipiului Arad, numit în continuare "Consiliu "

și

b. - Mc Donald's România S.R.L., cu sediul în București, strada Fabrica de Glucoză nr. 2-4, sector 2, București, România, înregistrat la Registrul Comerțului sub nr. J40/16755/1994 reprezentată prin dl. Paul Booth în calitate de Director General, în baza împuternicirii ce i-a fost acordată, numit în continuare "Mc Donald's ".

Obiectul acestui contract îl constituie asocierea pentru deschiderea și exploatarea unui restaurant "Mc Donald's " în Municipiul Arad, în spațiul descris în anexa A care face parte integrantă din prezentul contract.

Asocierea se întemeiază pe art. 251 - 256 din Codul comercial.

1. - **SPATIILE ASOCIERII** : "Consiliul " pune la dispoziție și dă în folosință netulburată către "Mc Donald's ", iar "Mc Donald's " beneficiază prin prezentul de la "Consiliu " de spațiile descrise mai amănunțit în anexa A (servitutile și accesoriile descrise mai jos, numite în prezentul contract în mod colectiv "Spațiile asocierii "). "Spațiile asocierii " au o suprafață desfășurată totală de 470 mp. Anexa A face parte integrantă din prezentul contract.

"Consiliul " acordă lui "Mc Donald's " pe tot parcursul acestei asocieri sau al oricărei alte prelungiri a termenului dreptul de a-și putea organiza următoarele obiective :

a. - permisiunea clienților "Mc Donald's " de a avea acces la spațiul asocierii în orice moment cerut de "Mc Donald's ";

b. - permisiunea clienților "Mc Donald's " de a-și parca mașinile în parcare aferentă obiectivului;

c. - instalarea utilajelor " Mc Donald's " si a sistemelor HVAC (încălzire, ventilare si aer conditionat) atât înăuntru cât si în afara clădirii, cu conditia de a nu schimba aspectul exterior al clădirii, monument istoric;

d. - loc pentru depozitarea gunoiului;

e. - loc pentru încărcarea sau descărcarea mărfurilor pentru aprovizionare.

Suprafetele comune si alte suprafete ale clădirii la care s-a făcut referire mai sus vor fi făcute disponibile folosintei " Mc Donald's " si nu vor fi deteriorate de " Consiliu " fără consimțământul " Mc Donald's ", consimțământ care nu va fi întârziat sau în mod nerezonabil refuzat.

2. - PERIOADA ASOCIERII: " Mc Donald's " va avea în folosintă " Spatiile asocierii " pentru o perioadă de 20 (douăzeci) ani de la data la care restaurantul " Mc Donald's " la care se face referire în această asociere, este deschis, în scop de afaceri, publicului, dar nu mai târziu de 31. 03.1997. Acest termen este conditionat de obtinerea de către " Mc Donald's " a aprobărilor de constructie pentru " Spatiile asocierii " cel mai târziu la data de 01. 01. 1997. Dacă acest termen se prelungește, de comun acord, pentru motive bine justificate, se va prelungi corespunzător si data deschiderii restaurantului.

II. TERMENII CONTRACTULUI

3. - SCOPUL ASOCIERII: " Mc Donald's " , luând în considerare acordurile stabilite de către " Consiliu " , este de acord să plătească " Consiliului " , pentru folosinta spatiului si a fondului de comert descris la punctul 1. lunar, o sumă (numită în continuare " Suma datorată ") egală cu 2,5 % (doi virgulă cinci) procente din încasările lunare nete ale restaurantului " Mc Donald's " ce functionează în cadrul " Spatiilor asocierii", dar nu mai puțin de echivalentul în lei a sumei de 3450 dolari SUA, calculat la cursul oficial al, Băncii Nationale a României la data deschiderii restaurantului, sumă care se va indexa lunar în functie de indicele preturilor de consum comunicat de Comisai Natională de Statistică.

" Incasările nete " vor include toate valorile rezultate din vânzările de mâncare, băuturi sau alte bunuri si servicii vândute sau acordate în restaurantul " Mc Donald's ". Incasările nete nu vor include vânzările pentru care sumele de bani au fost rambursate sau alocate, sau plătite pentru mărfuri degradate si nesatisfăcătoare, vânzările certificatelor gratuite a articolelor publicitare oferite de restaurantul " Mc Donald's " , vânzările către angajati si a taxelor pe valoarea adăugată sau orice alte taxe directe sau indirecte impozabile, impuse în viitor, pe vânzări.

Dacă data inițială a asocierii este în altă zi a lunii decât prima zi, prima și ultima plată respectivă dacă este posibil va fi regularizată în funcție de raportul proportional al întregii luni.

Suma lunară datorată va fi plătită până la data de 15 a fiecărei luni, pentru luna precedentă, în contul bancar nr. 212202303519925 al "Consiliului", deschis la Trezoreria Arad.

O dată pe lună, "Mc Donald's" va prezenta către "Consiliu" informații asupra valorii vânzărilor ca bază de calcul pentru suma datorată pe luna respectivă. Trimestrial, cu o înștiințare adecvată, "Consiliul" va avea dreptul să revadă, prin două persoane calificate în materie, registrele de conturi și înregistrări financiare privind vânzările restaurantului "Mc Donald's" ce funcționează în "Spațiile asocierii". Toate datele astfel obținute vor fi considerate confidentiale.

Orice taxă și/sau sarcini fiscale plătibile în legătură cu suma datorată vor fi suportate de "Consiliu".

Dacă se va determina că sumele ce au fost plătite către "Consiliu" sunt mai mici decât cele efectiv datorate, se va întocmi o notă semnată de reprezentantul "Mc Donald's" și reprezentantul "Consiliului", în care se vor menționa cele constatate și cauzele care au dus la apariția neconcordanțelor. Sumele astfel determinate se vor viră în termene de 7 (sapte) zile în contul "Consiliului" împreună cu majorările de întârziere datorate. Dacă se constată că "Mc Donald's" ține evidențele în mod cronat, cu scopul vădit de a reduce în orice mod partea datorată "Consiliului" sau, dacă se repetă intenționat virarea către "Consiliu" a unor sume mai mici decât cele datorate, odată cu virarea către "Consiliu" a diferentelor și a majorărilor de întârziere se va plăti drept despăgubire și o sumă egală cu diferența datorată. În acest caz, "Consiliul" își rezervă dreptul de a termina prezenta asocierie fără ca "Mc Donald's" să aibă vreo pretenție de la "Consiliu" asupra unor sume necesare pentru lichidarea asocierii sau derivând din prezentul contract.

"Asociatul" va plăti cu titlul suplimentar către "Consiliu" fără a fi afectate plățile ulterioare echivalentul în lei a 100 000 (una sută mii) USD, la cursul oficial de schimb al Băncii Naționale a României la data efectuării plății. Această sumă va fi plătită în termen de 10 zile de la semnarea contractului "Consiliul" garantând obținerea autorizației de construcție de către "Mc Donald's" în condițiile prevăzute de lege, în caz contrar suma va fi returnată lui "Mc Donald's".

4. GARANTIILE SI ACORDURILE "CONSILIULUI"

"Consiliul" este de acord, reprezintă si garantează, după cum urmează:

A. Reparatii si intretinere "Mc Donald's" se obligă a reface si intretine fatadele exterioare ale întregului imobil din Arad, front cu Bulevardul Revolutiei, strada Horia, strada Episcopiei, inclusiv învelitoarea până la coamă pe cheltuiala sa în conformitate cu conditiile impuse prin autorizatie. Termenul de executare a refacerii fatadelor va fi de 31 decembrie 1997.

"Consiliul" va intretine si repara în conditiile legilor si reglementărilor legale fatadele interioare ale clădirii si suprafetele comune, nerefăcute de "Mc Donald's".

"Consiliul" va păstra, intretine si repara spatiile interioare, ce nu sunt incluse în "Spatiile asocierii", dar sunt vecine cu acestea fără a aduce prejudicii de functionalitate sau intreruperi în activitatea restaurantului.

Pentru nerespectarea acestor prevederi, "Mc Donald's" are dreptul să amâne plata sumei datorate până la rezolvarea situatiei.

B. UTILITĂȚI: "Consiliul" va ajuta "Mc Donald's" în ce priveste accesul la următoarele utilități: (1) 10 m³ retea de apă, (2) 10 m³ retea de canalizare si sanitară, (3) 1 linie telefonică prin centrală proprie, (4) 250 kw curent electric.

Prin garantia "Consiliului" se înțelege acordul acestuia de obtinere a utilităților sus amintite - tinând seama de faptul că fiecare acord în parte trebuie să se obțină de asociat de la societățile si regiile autonome ce le au în obiect de activitate - prin grija proprie.

Dacă utilitățile ce servesc "Spatiile asocierii" sunt inadecvate pentru nevoile "Mc Donald's", "Mc Donald's" va avea dreptul să sporească serviciul de utilitate al "Spatiilor asocierii" "Mc Donald's" va avea dreptul în orice moment al perioadei de functionare a acestei asocieri sau al oricărei prelungiri a ei, să ceară de la compania de utilități publice ce deservesc clădirea din care "Spatiile asocierii" fac parte, o sporire a serviciilor atât direct la "Spatiile asocierii", cât si prin serviciul deja existent în clădire. Dacă un asemenea serviciu utilitar este adus printr-o cameră centrală de utilitate sau o sursă de aprovizionare din cadrul clădirii din care "Spatiile asocierii" fac parte, "Mc Donald's" va avea dreptul să instaleze în camera sau aria respectivă orice echipament necesar pentru a furniza "Spatiilor asocierii" cresterea serviciilor de utilitate respective.

C. TROTUARELE: "Consiliul" va elibera, nu va amplasa si/sau nu va bloca trotuarele din fata restaurantului "Mc Donald's" si nu va da consimțământul nici unui tert pentru ocuparea trotuarului si străzii din fata restaurantului "Mc Donald's".

"Mc Donald's" se obligă să mențină și să întretină curățenia în fața restaurantului, să curețe de zăpadă și de gheață trotuarul din fața restaurantului.

D.FOLOSINTA: "Spatiile asocierii" sunt libere de orice obligatii de închiriere, orale sau în scris, iar "Mc Donald's" va avea unica și actuala posesie din 01 ianuarie 1997 cel mai târziu, dată până la care "Consiliul" va preda efectiv spatiul. Nerespectarea acestui termen va duce la modificarea termenelor prevăzute la Art.2 .

E.TAXE: "Consiliul" va suporta impozitele aferente, prezente și viitoare "Spatiilor asocierii".

F.ACORDUL ASUPRA TITLULUI SI FOLOSINTA NETULBURATĂ:

"Consiliul" garantează că el are titlul unic și valabil asupra clădirii și a "Spatiilor asocierii", libere de orice sarcini, sechestre legale și judiciare, servituti, închirieri și/sau restricții. "Consiliul" va compensa "Mc Donald's" împotriva oricărui prejudiciu sau cheltuială pe care "Mc Donald's" le-ar fi putut suferi din motive de revendicări asupra titlului, precum și în imperfectiuni ale titlului sau descrierii "Spatiilor asocierii". Dacă la un moment dat titlul "Consiliul" sau dreptul lui de a primi suma datorată conform acestei asocieri, este disputat sau dacă apare o schimbare a proprietarului, ca urmare a acțiunii părților sau a efectului legii, "Mc Donald's" va putea reține suma datorată ulterior acumulată până când lui "Mc Donald's" i se furnizează dovezi satisfăcătoare de către partea îndreptătită la plata sumei datorate.

Cele de mai sus se referă în exclusivitate la prevederea atributelor dreptului de proprietate a "Consiliului" asupra "Spatiului asocierii". Se vor aplica prevederile art.1422 și 1423 din Codul civil.

G.RESTRICȚIA DE NESTINGHERIRE: "Consiliul" este de acord și convine să nu interfereze prin ceva vizibilitatea sau accesul "Mc Donald's" la "Spatiile asocierii" sau la firmamentul acestuia.

Dacă aceste obligatii sunt încălcate, jumătate (1/2) din toate plățile ce trebuie făcute de "Mc Donald's" conform acestei asocieri, vor fi amânate atâta timp cât asemenea încălcări continuă. Sumele totale astfel amânate vor fi lichidate ca pagube pentru asemenea încălcări. În plus, la această compensatie "Mc Donald's" va fi îndreptătit să primească și orice altă despăgubire potrivită.

H. Dacă "Consiliul" nu-si îndeplinește obligatiile pentru recuperarea pagubelor "Mc Donald's" are dreptul să termine acest contract sau să deducă pagubele din plățile către "Consiliu", conform acestui contract.

La aceasta se vor adăuga si alte despăgubiri pe care "Mc Donald's" le poate avea în conformitate cu legile românești.

5. ACORDURILE "Mc Donald's": "Mc Donald's" convine, reprezintă si garantează următoarele:

A. Suma datorată: Să plătească suma datorată în zilele si în maniera menționată în acest contract. Pentru plățile întârziate, "Mc Donald's" va plăti penalități pe sumele neachitate, de la data la care plata era scadentă si până la data achitării inclusiv, folosind procentul stabilit prin instrucțiuni ale Băncii Naționale a României, Ministerului Finantelor sau alte acte normative în vigoare pentru convențiile comerciale încheiate între agenții economici. Suma datorată si penalitățile se vor plăti în contul bancar nr.201701023519925 al "Consiliului" deschis la Trezoreria Arad.

B. Asigurare: Pe propria cheltuială să asigure si să mențină asigurat, de la data actualei posesii "Spatiile asocierii". "Mc Donald's" va livra "Consiliului", la cerere, un certificat de asigurare.

C. Reparații: Să mențină "Spatiile asocierii" si îmbunătățirile "Mc Donald's" asupra acestora, care pot fi făcute din când în când, în condiții sigure si reparate. "Mc Donald's" va folosi "Spatiile asocierii" în asemenea condiții încât acestea să fie supuse uzurii normale.

D. Utilități: Să plătească toate sumele datorate pentru gaz, electricitate, apă, rețea sanitară, încălzire, telefon si canalizare, folosite în "Spatiile asocierii" din momentul luării în posesie până la expirarea termenului. Această plată se va baza pe proporția de consum de gaz si electricitate, apă, rețea sanitară, canalizare, telefon folosite în "Spatiile asocierii" si în raport cu consumul din întreaga clădire din care fac parte "Spatiile asocierii" cu excepția cazului în care "Spatiile asocierii" sunt deservite de contoare separate, caz în care "Mc Donald's" va plăti cantitatea contorizată. Dacă "Consiliul" furnizează gaz, electricitate, apă, încălzire, rețea sanitară, telefon. "Mc Donald's" poate cumpăra acestea de la "Consiliu" la cel mai jos pret la care "Consiliul" este obligat la plată.

6. DREPTUL DE A TERMINA

A. Condiții ale spațiilor asocierii: "Consiliul" va face imediat "Spatiile asocierii" disponibile pentru verificarea lor de către inginerii si arhitecții "Mc Donald's" în așa fel încât să ofere "Mc Donald's" posibilitatea să-si pregătească planurile potrivit intențiilor sale si să facă o verificare privind soliditatea structurii clădirii din care fac parte "Spatiile asocierii". Într-o perioadă de 90 de zile de la verificarea făcută de "Mc Donald's" dacă se va hotărâ că "Spatiile asocierii" nu pot fi modificate sau

remodelate în așa fel încât "Mc Donald's" să utilizeze spațiile respective pentru un restaurant "Mc Donald's" sau că "Spatiile asocierii" conțin mai puțin mp. decât cei indicați în art. 1 atunci "Mc Donald's" va avea dreptul să anuleze prezenta asociere, cu o înștiințare prealabilă către "Consiliu", caz în care această asociere se va termina fără răspundere ulterioară pentru nici una din părți.

B. Autorizații: "Mc Donald's" a intrat în prezenta asociere așteptându-se să obțină cu achitarea taxelor legale aferente toate aprobările, licențele, permisele și alte autorizații (numite în mod colectiv "Autorizații") necesare pentru construcția și operarea în cadrul "Spatiilor asocierii" a unui restaurant "Mc Donald's" cu toate facilitățile, amenajat conform planurilor și specificațiilor "Mc Donald's".

"Consiliul" este de acord să ajute "Mc Donald's" să execute asemenea documente, să facă prezentări sau alte lucruri asemănătoare pe care "Mc Donald's" la va cere în mod rezonabil în vederea obținerii autorizațiilor. "Mc Donald's" poate (dar nu va fi obligat să o facă) termina această asociere dacă, după prima cerere, autorizațiile sunt refuzate sau nu sunt obținute în 90 de zile.

Dacă o agenție guvernamentală a cărei aprobare este cerută de "Mc Donald's" pentru a obține autorizațiile necesare, solicită modificări în planurile și specificațiile "Mc Donald's", anterior eliberării aprobării, iar "Mc Donald's" potrivit opiniei sale personale, consideră modificările impracticabile, nerealizabile sau prea costisitoare. Autorizațiile cerute a fi obținute de "Mc Donald's" conform termenilor și prevederilor din prezentul contract vor fi considerate ca neprimite de "Mc Donald's", iar "Mc Donald's" va putea termina prezenta asociere așa cum s-a prevăzut mai sus.

C. Dovada titlului: Dacă "Mc Donald's" descoperă orice condiții, restricții, sarcini, sechestre judiciare sau legale, sau servituti care în opinia lui "Mc Donald's" ar putea afecta folosința netulburată a "Spatiilor asocierii" și a servitutiilor aferente, "Consiliul" va avea 30 (treizeci) zile de la data de la care este notificat de "Mc Donald's" despre asemenea nereguli să repare cu bună - credință asemenea nereguli și să furnizeze o dovadă adecvată, care să arate că neregulile au fost remediate sau transferate. Dacă asemenea defecte în titlu nu sunt remediate într-o perioadă de 30 de zile, "Mc Donald's" poate termina, la opțiunea sa, prezenta asociere.

Prevederile de mai sus se reglementează potrivit art. 1426, 1427, 1428 din Codul civil.

D. Efectele terminării: taxele sau alte obligații bănești plătite anterior de oricare din părți vor fi regularizate pentru perioada respectivă.

"Mc Donald's" va avea dreptul să mute îmbunătățirile locative specifice activității sale precum și semnele de comerț, echipament, mobilier, sigle și alte elemente de identificare caracteristice. "Mc Donald's" este de acord să repare prompt orice pagubă creată "Spatiilor asocieri" prin mutarea efectelor de mai sus și să le aducă la starea în care a preluat imobilul.

7. FOLOSINTA, MODIFICĂRILE ȘI TITLUL ASUPRA ÎMBUNĂTĂȚIRILOR:

A. Folosinta : "Mc Donald's " va avea dreptul să folosească "Spatiile asocieri" pentru un restaurant "Mc Donald's".

B. Modificările și titlul asupra îmbunătățirilor: "Mc Donald's" va avea dreptul - fără a cere consimțământul "Consiliului" - să facă sau să permită oricărui asociat sau detinător de franciză să facă modificări, adăugiri sau îmbunătățiri (numite colectiv "Îmbunătățiri locative") din timp în timp, asupra "Spatiilor asocieri". Toate îmbunătățirile locative construite de "Mc Donald's" sau asociat, sau detinător de franciză pe perioada prezentei asocieri sau pe perioada oricărei prelungiri, precum și toate recuperările unor asemenea lucrări, vor fi proprietatea "Mc Donald's" sau asociatului, sau detinătorului de franciză după caz. "Consiliul" este de acord să execute documentele, să aibă înfățișările sau alte lucruri asemănătoare pe care "Mc Donald's" s-ar putea în mod rezonabil să le ceară pentru a fi în concordanță cu intențiile din prezentul articol. "Mc Donald's" și orice asociat sau detinător de franciză va avea dreptul să mute îmbunătățirile locative în perioada prezentei asocieri sau a oricărei prelungiri sau reînnoiri și într-o perioadă 30 de zile după terminarea prezentei asocieri, pentru acest scop, va putea intra în "Spatiile asocieri".

În orice caz, "Mc Donald's " nu i se va cere să mute îmbunătățirile locative, iar dacă "Mc Donald's" nu le va putea muta în termenul de 30 de zile, acestea vor fi considerate abandonate, iar îmbunătățirile locative vor deveni proprietatea stăpânului "Spatiului asocieri".

Pentru îmbunătățiri locative prevăzute de acest articol se va solicita acordul proprietarului dacă prin mutarea ulterioară a acestora s-ar cauza deteriorări majore ale spațiului.

8. REPARTIZAREA ȘI ASOCIEREA: "Mc Donald's", fără consimțământul "Consiliului", poate să intre în asocieri cu detinătorii săi de franciză sau cu un grup de companii "Mc Donald's" sau cu o joint - venture în care "Mc Donald's" este partener. Într-o asemenea eventualitate, "Mc Donald's" va rămâne răspunzător pentru respectarea tuturor clauzelor acestui

contract si pentru plata tuturor sumelor datorate, cerute a fi plătite conform prezentei asocieri, ca si pentru îndeplinirea tuturor termenilor, conventiilor si conditiilor asumate de "Mc Donald's".

9. DREPTUL "CONSILIULUI" DE A REINTRA: Dacă "Mc Donald's" nu plătește orice rată a sumei datorate prompt în ziua când aceasta devine exigibilă si continuă cu această neregulă pe o perioadă de 60 (sase zeci) zile, după primirea notificării scrise a "Consiliului", atunci "Consiliul" poate să declare contractul reziliat.

10. CONFISCARE: Dacă "Spatiile asocierii", în totalitate sau numai o parte din ele, sunt confiscate de orice autoritate competentă pentru un folos sau scop public de-a lungul perioadei acestei asocieri, sau oricare prelungire a acesteia, "Mc Donald's" își rezervă dreptul să revendice si să-si urmărească revendicarea, în toate instanțele si agentile adecvate pentru o sentință sau pentru o despăgubire pentru asemenea confiscări bazate pe interesele ce decurg din asociere si pe îmbunătățirile detinerilor, întreruperea afacerilor, cheltuielile de instalare si reinstalare si a altor pagube disponibile, conform legii în vigoare, fără a prejudicia vreun drept al "Consiliului" (conform art. 1426, 1427 si 1428 din Codul civil)

Dacă o parte din "Spatiile asocierii" va fi luată sau confiscată, lucru care la unica apreciere a "Mc Donald's" este suficient pentru ca portiunea rămasă să fi nepotrivită pentru a fi folosită si ocupată ca restaurant "Mc Donald's" în continuare sau dacă dintr-o asemenea confiscare a unei portiuni va rezulta o întrerupere a căilor de acces de la "Spatiile asocierii" către orice stradă publică adiacentă, trotuar sau parcare, atunci "Mc Donald's" are voie, oricând înainte de sau în cadrul unei perioade de 60 zile de la data la care posesia "Spatiilor asocierii" va fi cerută de către autoritățile de confiscare, să opteze pentru terminarea acestei asocieri.

Dacă "Mc Donald's" nu va avea dreptul să încheie asocierea sau dacă el nu își va exercita optiunea să termine această asociere, atunci asocierea va termina în efecte, luându-se în considerare portiunea din "Spatiile asocierii" care nu a fost luată, exceptând faptul că suma anuală minimă datorată plătilă va fi redusă la un raport în care numărătorul va trebui să fie cifra metrilor pătrati luati sau confiscati si numitorul să fie metri pătrati ai "Spatiilor asocierii" înaintea luării sau confiscării.

11. STRICĂCIUNEA SAU DISTRUGEREA ÎMBUNĂTĂTIRILOR: Dacă clădiri din care fac parte "Spatiile asocierii" i se aduc stricăciuni sau este distrusă de foc sau din orice altă cauză

neimputabilă "Mc Donald's", "Consiliul" va începe să repare sau să înlocuiască clădirea respectivă, într-o perioadă rezonabilă de timp, începând cu data de la care o asemenea stricăciune sau distrugere a avut loc, astfel încât "Mc Donald's" să-și poată continua ocuparea, iar lucrarea va fi terminată într-o perioadă de timp rezonabilă. S-a convenit în orice caz, că suma ce trebuie plătită conform acestei asocieri să fie amânată pe timpul unei asemenea perioade de nefolosință. Dacă "Consiliul" nu a început construcția sau nu a înștiințat "Mc Donald's" că are intenția să înceapă construcția într-o perioadă de 60 zile de la data pagubei, atunci "Mc Donald's" poate, la orice moment după aceea, chiar și fără înștiințarea prealabilă a "Consiliului" să înceapă să repare sau să înlocuiască clădirea sau porțiunea "Spatiilor asocierii" sau "Mc Donald's" poate termina această asociere.

Cele de mai sus reglementează potrivit art.1434 și 1435 din Codul civil.

În acest caz, "Mc Donald's" va primi în continuare asigurările disponibile pentru motivul unei asemenea pagube sau distrugere a clădirii și "Mc Donald's" este numit prin aceasta de către "Consiliu" ca fiind împuternicit de drept în scopul obținerii unei despăgubiri prin polita de asigurare a "Consiliului", dacă aceasta există.

S-a convenit de către părți că dacă nici clădirea și nici "Spatiile asocierii" nu pot fi înlocuite sau reparate într-un termen de 60 de zile de la o asemenea pagubă datorită neputinței nici uneia din părți de a obține materialele sau forța de muncă necesare, greve sau cazuri de forță majoră ori restricții guvernamentale care pot interzice limita sau întârzia o asemenea construcție, atunci realizarea reparațiilor și înlocuirilor va fi prelungită de comun acord; în cazul în care reparația sau înlocuirea clădirii nu a fost realizată într-o perioadă de 120 zile de la data distrugerii sau a pagubei, "Mc Donald's" poate avea opțiunea de a termina această asociere.

12.DREPTUL DE PREEMTIUNE AL ASOCIATULUI LA CONTINUAREA ASOCIERII: Dacă în orice moment al perioadei de asociere sau în 30 de zile de la expirarea termenului de asociere, "Consiliul" va dori să accepte o ofertă de bună-credință, primită pentru închirierea "Spatiilor asocierii", pentru o perioadă începând cu sau după expirarea termenului de asociere, "Consiliul" va înștiința "Mc Donald's" de o asemenea ofertă (asemenea înștiințare va include copii ale tuturor notelor relevante în condițiile păstrării regurilor de confidentialitate, numele și adresa ofertantului) și "Mc Donald's" va avea dreptul să refolosească "Spatiile asocierii" conform stipulațiilor și condițiilor unei asemenea oferte dând "Consiliului" o înștiințare scrisă a opțiunii sale pentru a face astfel, în 30 de

zile de la primirea înștiințării de către "Consiliu". În cazul în care "Mc Donald's" nu reușește să-l înștiințeze pe "Consiliu" de opțiunea sa într-o perioadă de 30 de zile acesta va avea dreptul să închirieze spațiile oricărei persoane conform stipulațiilor și condițiilor continute într-o asemenea înștiințare către "Mc Donald's". Acceptarea sau respingerea de către "Mc Donald's" a acestei oferte nu va avea nici un efect asupra opțiunii "Mc Donald's" de achiziționare sau prelungire, dacă există o asemenea opțiune.

13. DREPTUL DE PREEMTIUNE AL "MC DONALD'S" DE A FOLOSI SPATIILE ALĂTURATE: Dacă oricând pe durata prezentei asocieri "Consiliul" va dori să accepte o propunere de bunăcredință primită pentru a se asocia/închiria pentru un spațiu alăturat "Spatiilor asocierii", "Consiliul" va înștiința "Mc Donald's" asupra unei asemenea oferte (înștiințarea va cuprinde copiile tuturor documentelor relevante, în condițiile păstrării regulilor de confidentialitate precum și numele și adresa ofertanților), iar "Mc Donald's" va avea dreptul să se asocieze / să închirieze spațiile alăturate potrivit termenilor și condițiilor unei asemenea oferte și va înștiința "Consiliul", în scris, asupra alegerii sale sau de a se asocia/închiria într-un termen de 14 zile de la primirea înștiințării "Consiliului". În cazul în care "Mc Donald's" nu înștiințează "Consiliul" asupra alegerii sale în termenul de 14 zile, "Consiliul" va avea dreptul să cedeze spațiul alăturat oricărei alte persoane potrivit termenilor și condițiilor prezentate în înștiințarea către "Mc Donald's".

14. INSEMNELE DE COMERT, MASINI SI ECHIPAMENTE: "Consiliul" este de acord ca toate însemnele de comerț, masinile, echipamentele și alte proprietăți personale ale bunurilor în natură păstrate și instalate în "Spatiile asocierii" de la "Mc Donald's" sau de licențiatul "Mc Donald's", nu vor deveni proprietatea "Consiliului" sau parte a imobiliarului, nevând importanță cât de fixate sunt de "Spatiile asocierii", și pot fi mutate de "Mc Donald's" sau licențiatul "Mc Donald's" la decizia lor, oricând pe întreaga durată a asocierii sau a oricărei prelungiri, cu condiția de a reface spațiul la starea în care a fost preluată.

15. ÎNREGISTRARE: "Consiliul" agreează să înregistreze prezenta asociere, la cerere "Mc Donald's". Costurile timbrelor fiscale și taxelor de transfer vor fi plătite în mod legal de "Consiliu" și "Mc Donald's".

16. DIVERSE:

A. **Invaliditate:** Dacă orice prevedere a prezentei asocieri va fi în orice domeniu, invalidă, incompletă și/sau inaplicabilă, restul din prezentul contract nu va fi afectat. În asemenea cazuri părțile sunt obligate să ajungă fără întârziere la o prevedere aplicabilă și legală care fie întrunește sau corespunde cel mai bine scopului și substanței economice, a prevederilor invalide, incomplete și/sau implicabile.

B. **Succesorii, etc.:** Termenii, convențiile și condițiile prezentei asocieri vor fi obligatorii și vor fi înscrise spre beneficiul fiecărei părți de moștenitorii, succesorii, sau celor ce se subrogă acestora. Atunci când mai mult de o parte vor fi proprietari/parteneri potrivit prezentei asocieri, cuvântul "Consiliu" oricând va fi folosit în această asocieră, va fi considerat ca incluzând toți proprietarii în comun sau individual.

C. **Înscrisul:** Nici o renunțare, adăugare sau modificare a acestei asocieri sau orice alte contracte în legătură cu această asocieră nu vor fi valabile până când nu se modifică în scris acordul părților, corespunzător de ambele părți: "Consiliul" și "Mc Donald's".

D. Nici o prevedere a acestui contract nu va putea fi interpretată în sensul interzicerii (restrictionării) "Mc Donald's" de a dezvolta/deservi un alt restaurant "Mc Donald's" pe teritoriul României.

E. Nici una din părți nu va participa la beneficii, pierderi și/sau fonduri de comerț ce derivă din/sau în conexiune cu orice alte operațiuni sau afaceri ale celeilalte părți și nici una din părți nu se va interfera în nici un mod în operațiunile sau afacerile celeilalte părți.

17. CONFLICTE DE INTERESE: "Consiliul" și părțile ce execută prezenta asocieră, pentru și din partea "Consiliului", garantează prin prezenta că potrivit cunoștințelor lui/ai/lor, ea/el/ei sau orice alte persoane în legătură directă sau indirectă cu "Consiliul" nu este/sunt agent(i), functionar(i), angajat(i), furnizor(i), destinatar(i) de licențe sau functionar(i), autorizat(i) al "Mc Donald's" sau al oricărei sucursale, filiale sau corporația mamă a corporației din această asocieră sau rude cu orice agent, functionar, angajat, furnizor, deținător de licențe sau inspector al "Mc Donald's" sau al oricărei sucursale, filiale sau corporația mamă. Părțile care execută prezentul contract au cunoștință că "Mc Donald's" a avut încredere în reprezentările anterioare și i-au stimulat să intre în această asocieră.

18. DREPTUL LA SEMNĂTURĂ: Prezentarea acestui document pentru examinare și negociere nu constituie o ofertă pentru asocieră sau o rezervare ori o opțiune pentru "Spatiile asocieri", iar acest document va deveni obligatoriu și efectiv numai după semnarea de către

"Consiliu" si a unui functionar autorizat al "Mc Donald's". Toate negocierile, reprezentările, consideratiile si inteleggerile dintre parti sunt cuprinse in acest document si pot fi modificate sau schimbate numai printr-un acord in scris intre parti. Partile executante ale acestei asocieri din partea "Consiliului" si a "Mc Donald's" au autoritatea sau puterea de a semna aceasta asociere din partea "Consiliului" si "Mc Donald's".

19. ANEXE SI ADDENDE: Aceasta asociere cuprinde urmatoarele anexe care vor avea prioritate in aplicabilitate in caz de prevederi in conflict, daca exista in prezentul contract si fac parte integranta din aceasta asociere si sunt pe deplin cuprinse in referinta.

Anexa A (Planul constructiei aratand localizarea si dimensiunile "Spatilor asocierii").

Anexa B (Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. _____)

Prezentul contract a fost incheiat in 4 exemplare in engleza, doua pentru "Consiliu" si doua pentru "Mc Donald's" si 4 in romana - doua pentru "Consiliu" si doua pentru "Mc Donald's". In cazul in care exista diferente intre versiunea in limba engleza si cea in limba romana va prevala versiunea romana. Litigiile de orice natura izvorate din acest contract vor fi judecate definitiv, conform legislatiei romane de catre Comisia de Arbitraj de pe langa Camera de Comert si Industrie din Arad potrivit regulilor sale.

Pentru si in numele Consiliului,
Dumitru Branc

Pentru si in numele asociatului,
Paul Booth

PRIMAR

DIRECTOR GENERAL