

PREȘEDINTELE  
CONSILIULUI LOCAL AL  
MUNICIPIULUI BRAȘOV

SECRETARUL GENERAL  
AL  
MUNICIPIULUI BRAȘOV

PROMISIUNE  
ȘI  
CONTRACT DE COMODAT

încheiat între

Fundația Țiriac  
(numită în continuare „**Fundația**” sau „**Comodantul**”)

**și**

Municipiul Brașov  
(numit în continuare „**Municipiul**”)

**alături de**

Clubul Sportiv Municipal „Corona” Brașov  
(numit în continuare „**CSM Corona**”)

**și**

Direcția Administrare Infrastructură Sportivă Brașov  
(numită în continuare „**DAIS**”)

Data: [●] 2024

Prezenta Promisiune și Contract de Comodat (denumite împreună „**Contractul**”) a fost încheiat astăzi, [●] („**Data Semnării**”), de către și între:

- (1) **Fundația Țiriac**, cu sediul în România, Mun. București, 24-26 Șoseaua Nordului, etajul 1, cam. 17, înregistrată la Registrul Fundațiilor sub numărul 126/10.10.2014 în calitate de comodant (denumit în cele ce urmează „**Comodantul**” sau „**Fundația**”)

și

- (2) **Municipiul Brașov**, cu sediul în Mun. Brașov, Brașov, Bd. Eroilor nr. 8 cam. 9, 10, având cod fiscal 4384206, reprezentat prin dl. Allen Coliban, acționând în limitele conferite prin calitatea de primar („**Municipiul**”),

alături de

- (3) **Clubul Sportiv Municipal „Corona” Brașov**, cu sediul în Mun. Brașov, Bd. Gării nr. 21, Sala Sporturilor D.P. Colibași, et. I, reprezentat prin dl. [●], în calitate de Director („**CSM Corona**”)

și

- (4) **Direcția de Administrare Infrastructură Sportivă Brașov**, cu sediul în Mun. Brașov, Bd. Gării nr. 21, reprezentată prin dl. [●], în calitate de Director („**DAIS**”),

(Municipiul, CSM Corona și DAIS denumiți împreună în calitate de comodatari, și fiecare din aceștia în mod individual acționând drept un comodatari) („**Comodatarii**”)

fiecare din cei de mai sus fiind denumiți în continuare în mod individual „**Partea**” și colectiv „**Părțile**”.

#### **AVÂND ÎN VEDERE CĂ:**

- (A) La data de 29.12.2023, între Municipiul Brașov și Fundație s-a încheiat memorandumul de înțelegere adoptat prin Hotărârea Consiliului Local Brașov nr. 969 din data de 29 decembrie 2023 („**Memorandumul**”) prin care aceste părți au stabilit principiile care să guverneze un proiect de parteneriat prin care Fundația și-a exprimat intenția de a construi, dezvolta și promova o bază sportivă dedicată hocheiului și patinajului și de a încredința folosința și operarea asupra acestei baze sportive, în anumite condiții, Municipiului Brașov, inclusiv cu sprijinul și cooperarea consiliului local prin compartimentele sale abilitate, iar Municipiul și-a asumat preluarea folosinței cu titlu gratuit asupra acestei baze sportive, precum și obligațiile legate de folosința, operarea, finanțarea, întreținerea, repararea și mentenanța acesteia;

- (B) Scopul colaborării este acela de a permite, favoriza și încuraja accesul copiilor și tinerilor la practicarea hocheiului și patinajului în Municipiul Brașov în cadrul Bazei Sportive, fiind înțeles și agreeat că:

- i. Pentru copiii și tinerii cu vârsta cuprinsă între 3 ani și 12 ani (inclusiv), accesul acestora va fi asigurat de Comodatari în mod gratuit, în scopul activităților de inițiere în sporturile pe gheață, precum și pentru pregătire de performanță pentru sporturile pe gheață (hochei, patinaj artistic, etc.), sub rezerva ca aceștia să se înregistreze în mod formal pentru acces efectiv în incinta Bazei Sportive (conform protocoalelor care vor fi stabilite de DAIS și CSM Corona), beneficiind de gratuitate indiferent de evoluție sau performanțe, conform modificărilor regulamentelor ce vor surveni din partea DAIS, respectiv CSM Corona, în vederea implementării acestui Contract iar

ii. în privința copiilor și tinerilor cu vârsta cuprinsă între 12 ani și 17 ani (inclusiv) și care iau parte la competiții naționale de sporturi de performanță pe gheață (hochei, patinaj artistic etc.), gratuitatea accesului acestora va fi garantată în mod diferențiat, conform modificărilor regulamentelor ce vor surveni din partea DAIS, respectiv CSM Corona, în vederea implementării acestui Contract, în funcție de evoluția și/sau performanțele persoanelor care vor fi evaluate, respectiv nominalizate de către Comodatari și comunicate în scris de aceștia Comodantului,

fiind de asemenea înțeles și agreat că destinația de bază sportivă, inclusiv în sensul Legii Aplicabile, va fi respectată și nu va fi modificată pe tot parcursul Contractului („**Scopul Colaborării**”);

- (C) Municipiul Brașov și Fundația consimt la reînnoirea principiilor stabilite prin Memorandum și la documentarea formulei juridice pe care o consideră drept valabilă și oportună pentru a consfinți înțelegerea lor comercială asumată în cuprinsul Memorandumului, precum și la stabilirea detaliilor implementării Proiectului;
- (D) În raport de organizarea administrativă internă la nivelul Municipiului și a Consiliului Local al Municipiului Brașov, Părțile au stabilit introducerea, ca părți contractante în cuprinsul acestui Contract, a DAIS și a CSM Corona, în considerarea atribuțiilor administrative conferite acestora în temeiul Legii Aplicabile și a actelor lor de înființare și reglementare (Statutul Municipiului Brașov, ROF DAIS (așa cum acest termen este definit mai jos) și ROF CSM Corona (așa cum acest termen este definit mai jos));
- (E) CSM Corona este o persoană juridică de drept public, înființată ca instituție publică, în domeniul activității sportive de performanță, în subordinea Consiliului Local al Municipiului Brașov;
- (F) DAIS este o persoană juridică de drept public, instituție publică de interes local, în subordinea Consiliului Local al Municipiului Brașov;
- (G) Municipiul înțelege și dorește să preia în mod gratuit folosința asupra Bazei Sportive și să își asume pe deplin răspunderea privind operarea, finanțarea, întreținerea, reparația și mentenanța acesteia, direct, precum și alături de CSM Corona și DAIS, pentru a îndeplini Scopul Colaborării, conform celor convenite cu Fundația în cuprinsul prezentului Contract;
- (H) Între Comodatari există prezumția de mandat pentru obligațiile asumate solidar, iar Municipiul își asumă și garantează ca fiecare dintre aceștia să fie ținut la îndeplinirea obligațiilor; regulamentele de funcționare ale CSM Corona și DAIS urmează să fie modificate pentru a acomoda îndeplinirea obligațiilor și necesitățile realizării Scopului Colaborării conform celor agreate prin Memorandum și detaliate în acest Contract;
- (I) Părțile agreează și consimt că, dintre Comodatari, CSM Corona își va asuma și va executa obligațiile privind utilizarea Bazei Sportive, în timp ce DAIS își va asuma și va executa obligațiile privind operarea și finanțarea funcționării acesteia, iar Municipiul Brașov își asumă să garanteze executarea obligațiilor din partea CSM Corona și DAIS, pe durata derulării Contractului de Comodat, în calitatea acestuia de parte la Memorandum, de partener prim și continuu al Fundației pentru îndeplinirea Scopului Colaborării, garant contractual și de entitate cu rol coordonator și de supravegherea CSM Corona și DAIS;
- (J) Întrucât Baza Sportivă urmează a fi edificată de Fundație după Data Semnării prezentului Contract, Părțile au decis să reglementeze mai jos atât (i) promisiunea bilaterală a Părților de a transfera, respectiv de a primi în viitor folosința gratuită asupra Bazei Sportive, cât și (ii) contractul de comodat care va depinde de remiterea materială a Bazei Sportive, conform termenilor și condițiilor agreate mai jos.

Pentru aceste motive, Părțile încheie prezentul Contract, în termenii și conform condițiilor prevăzute mai jos.

## 1. Definiții

În prezentul Contract, următorii termeni cu majusculă vor avea următoarele înțelesuri, cu excepția cazului în care contextul impune o altă interpretare sau se prevede altfel:

<b>”Autorizații de Funcționare”</b>	înseamnă toate și oricare avize sau autorizații necesare sau solicitate în conformitate cu Legea Aplicabilă în vederea utilizării și exploatării Bazei Sportive de către Comodatari conform Scopului Colaborării și a Condițiilor de Exploatare, inclusiv dar fără a se limita la: autorizația de securitate la incendiu (PSI), autorizații de mediu, autorizații de funcționare, privind siguranță publică, respectarea normelor de igienă, etc.;
<b>„Baza Sportivă”</b>	înseamnă complexul sportiv din municipiul Brașov având un număr minim estimativ de 300 de locuri pentru spectatori, compus în principal dintr-un patinoar, cu anexele necesare (inclusiv parcări, alei acces, trotuare, spații verzi etc.), ce urmează a fi edificat și deținut în proprietate de către Comodant pe Teren;
<b>„Codul Administrativ”</b>	înseamnă Ordonanța de urgență 57/2019 privind Codul administrativ, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 555 din 5 iulie 2019, intrată în vigoare la 5 iulie 2019;
<b>„Codul Civil”</b>	înseamnă Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 409 din 10 iunie 2011, intrată în vigoare la 1 octombrie 2011;
<b>„Comodatarul” sau „Comodatarii”</b>	înseamnă Municipiul, CSM Corona, DAIS, împreună sau fiecare în parte;
<b>„Comodant”</b>	înseamnă Fundația, sau orice altă entitate care va prelua calitatea acesteia, astfel cum este agreed în prezentul;
<b>„Condiții de Exploatare”</b>	înseamnă condițiile de exploatare comercială a Bazei Sportive, astfel cum sunt stabilite în prezentul Contract;
<b>„Contract”</b>	înseamnă împreună (i) Promisiunea de Comodat și (ii) Contractul de Comodat împreună cu toate anexele la acestea, care reprezintă parte integrantă din Contract;
<b>„Convenția privind Utilizarea Denumirii Bazei Sportive”</b>	înseamnă convenția prin care Părțile vor stabili termenii și condițiile în care va putea fi utilizată Denumirea Bazei Sportive, în deplină conformitate cu Legea Aplicabilă și a drepturilor de proprietate intelectuală;
<b>„Data Recepției”</b>	înseamnă data la care recepția la terminarea lucrărilor cu privire la Baza Sportivă a fost efectuată conform prevederilor legale aplicabile, iar (a) Primăria Brașov a emis atât (i) procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor conform HG nr. 343/2017, cât și (ii) certificatul de atestare a

edificării construcției conform Legii nr. 50/1991, și (b) dreptul real al Fundației asupra Bazei Sportive a fost înscris în cartea funciară relevantă;

<b>„Data Remiterii”</b>	are înțelesul dat termenului în Clauza 1.4.1 din prezentul Contract;
<b>„Data Semnării”</b>	înseamnă data la care prezentul Contract a fost semnat în mod valabil de toate Părțile, ulterior aprobării prin hotărâre a Consiliului Local Brașov;
<b>„Denumirea Bazei Sportive”</b>	înseamnă numele pe care Baza Sportivă și eventualele structuri înființate la nivelul DAIS sau CSM Corona pentru administrarea și folosința acesteia le vor purta, la propunerea Fundației, astfel cum va fi stabilită prin Convenția privind Utilizarea Denumirii Bazei Sportive;
<b>„Legea Aplicabilă”</b>	înseamnă legislația din România și Uniunea Europeană aplicabilă în România (inclusiv legislația secundară sau delegată, și orice regulamente, decizii sau reguli care sunt obligatorii din punct de vedere legal, inclusiv Codul Civil și Codul Administrativ) în vigoare la Data Semnării sau la alte date relevante;
<b>„Partea” sau „Părțile”</b>	înseamnă Comodantul și Comodatarii, împreună sau fiecare în parte;
<b>„Procesul-Verbal de Remitere”</b>	înseamnă procesul-verbal de predare primire care se va semna la Data Remiterii și care va consemna (i) intrarea în vigoare cu efecte depline a Contractului de Comodat, și (ii) predarea, respectiv preluarea folosinței cu titlu gratuit asupra Bazei Sportive, în limitele și conform termenilor și a condițiilor agreeate prin prezentul Contract;
<b>„ROF DAIS”</b>	înseamnă Regulamentul de Organizare și Funcționare al Direcției Administrare Infrastructură Sportivă Brașov;
<b>„ROF CSM Corona”</b>	înseamnă Regulamentul de Organizare și Funcționare a Clubului Sportiv Municipal „Corona” Brașov;
<b>„Terenul”</b>	înseamnă terenul pe care Fundația urmează să îl selecteze și să îl achiziționeze și pe care va fi edificată Baza Sportivă, situat geografic și administrativ în unitatea administrativ-teritorială Brașov;
<b>„Zile Lucrătoare”</b>	înseamnă orice zi (alta decât sâmbătă sau duminică sau sărbători naționale), de la ora 10:00 la ora 17:00, ora locală a României.

## **2. Obiectul Contractului**

1.2. Scopul prezentului Contract este stabilirea drepturilor și obligațiilor Părților în ceea ce privește remiterea de către Comodant a dreptului de folosință, ca drept de creanță, asupra Bazei Sportive către Comodatari, pe toată durata stabilită în prezentul și sub condițiile convenite, în temeiul art. 2145 – 2157 din Codul Civil.

### **1.3. Promisiunea de Comodat**

**1.3.1.** Astăzi, Data Semnării, în conformitate cu termenii și condițiile din Memorandum și pentru îndeplinirea Scopului Colaborării, Comodantul promite că, sub condiția (i) autorizării, dezvoltării și a construirii Bazei Sportive de către Fundație, precum și a realizării, prin grija Comodatarii astfel cum este prevăzut mai jos, a infrastructurii necesare care să asigure accesul Terenului la căile publice, și respectiv după (ii)

efectuarea recepției Bazei Sportive la Data Recepției, va transmite către Comodatari dreptul de folosință gratuită asupra Bazei Sportive, la Data Remiterii, iar Comodatarii promit să primească de la Comodant, la Data Remiterii, acest drept de folosință gratuită, cu sarcina de a asigura operarea, finanțarea, reparațiile, întreținerea și mentenanța acesteia, fiecare Parte fiind ținută să respecte și să îndeplinească drepturile, obligațiile și condițiile care îi revin conform celor agreeate mai jos;

**1.3.2.** Până la Data Remiterii, Fundația:

- i. va face demersurile necesare, din fonduri proprii și cu sprijinul autorităților competente, inclusiv dar fără a se limita la Municipiu, pentru identificarea și achiziția Terenului și pentru autorizarea, dezvoltarea și construirea Bazei Sportive în conformitate cu legislația în vigoare; niciunul dintre Comodatari nu va avea dreptul de a interveni în vreun fel în aspectele legate de dezvoltarea și construcția Bazei Sportive, acesta fiind apanajul exclusiv al Fundației (inclusiv în ceea ce privește proiectarea acesteia, fiind înțeles că la Data Remiterii, Comodatarii nu vor putea refuza primirea folosinței Bazei Sportive pe criterii legate de modul de proiectare, dezvoltare și construire a Bazei Sportive), fiind înțeles că Baza Sportivă va fi construită astfel încât să deservească tehnic Scopului Colaborării;
- ii. va organiza recepția și va efectua intabularea Bazei Sportive.

**1.3.3.** Până la Data Remiterii, Municipiul va face toate demersurile, în limitele și conform atributelor conferite de Legea Aplicabilă, pentru implementarea în condiții optime a construirii, dezvoltării și operării Bazei Sportive, inclusiv:

- i. antamarea unor discuții cu echipe tehnice de specialiști (tehnici, cadastru, urbanism etc.) și cu alte autorități cu potențial impact în aprobarea soluției de trafic (incluzând, dar fără a se limita la CNAIR, Consiliul Județean, aparatul tehnic de specialitate din cadrul municipalității); și
- ii. construirea drumurilor necesare pentru a realiza accesul liber și nestingherit al Terenului la/de la calea publică, în principal prin intermediul utilizării terenurilor aflate în domeniul public/privat al Municipiului sau al autorității locale care vor fi asfaltate și înscrise în mod corespunzător în registrele publice ca „drum public”. În cazul în care construirea drumurilor de acces de la și către Teren vor presupune sistematizarea/lărgirea unor drumuri de acces de la/către Teren și către căile publice, care sunt prefigurate în documentațiile de urbanism aplicabile zonei din care face parte Terenul, atunci Municipiul va face demersurile necesare în vederea construirii drumurilor necesare și a fluidizării circulației din zona viitoare Baze Sportive, pentru a asigura accesul direct și nestingherit la căile publice de acces, și respectiv pentru a asigura corelarea urbanistică a morfologiei existente a zonei (prin antamarea, dacă este cazul și cu respectarea principiilor afectării utilității publice, a unor proceduri prevăzute de legea aplicabilă în beneficiul Municipiului, inclusiv, dar fără a se limita la exproprieri pentru cauza de utilitate publică, care să permită implementarea tramei stradale avute în vedere de autoritatea locală pentru zona unde se va afla Terenul prin utilizarea unor terenuri terțe, independent de natura dreptului asupra acestora), și
- iii. antamarea procedurilor și a formalităților necesare pentru a încheia polițele de asigurare aferente Bazei Sportive (așa cum sunt acestea identificate la Clauza 3.4.19 de mai jos, unde se reglementează și condițiile, precum și procedura de emitere), inclusiv aprobarea prin hotărâre de consiliu local a procedurilor de licitație/negociere/selecție a companiilor de asigurare care ar urma să emită

polițele de asigurare (după caz), astfel încât acestea să fie finalizate și respectiv emise cel târziu la Data Remiterii în condițiile prevăzute de Legea Aplicabila.

- 1.3.4.** Până la Data Remiterii, Municipiul va sprijini, în limitele și conform atributelor conferite de Legea Aplicabilă, demersurile Comodantului în fața autorităților competente pentru ca acestea, în limitele Legii Aplicabile, să promoveze și să aprobe documentațiile de urbanism necesare pentru proiect;

În cazul în care Comodantul constată că este necesar să obțină aprobări de urbanism de tip PUZ/PUD cu privire la Teren pentru edificarea Bazei Sportive în condițiile Legii Aplicabile (inclusiv pentru implementarea soluției de trafic corecte și oportune proiectului care să permită recepția Bazei Sportive în acord cu Legea Aplicabilă și documentațiile de urbanism aplicabile) și la nivelul de eficientizare și optimizare avut în vedere de către Părți, atunci Municipiul se obligă să sprijine Comodantul în promovarea și aprobarea respectivelor documentații de urbanism, în limitele și conform atribuțiilor legale pe care Municipiul le are în acest sens.

În eventualitatea în care înainte de începerea lucrărilor la construcția Bazei Sportive sau în timpul acestora, se descoperă că Terenul nu mai poate permite edificarea Bazei Sportive ori că edificarea Bazei Sportive, în oricare dintre situații nu mai poate continua din cauze neimputabile Părților, Fundația își rezervă dreptul (i) de a alege alt Teren sau (ii) după caz, de a declara rezoluțiunea unilaterală a Contractului (în condițiile stipulate în paragraful de mai jos din prezenta Clauză 2.2.4), fără daune sau altă formă de compensație.

Dacă imposibilitatea folosirii construcției cu destinația de bază sportivă survine între Data Recepției și Data Remiterii, din cauze neimputabile Părților, atunci Fundația, pe lângă dreptul de a alege alt Teren, își rezervă dreptul de a declara rezoluțiunea unilaterală a Contractului, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens Comodatarilor, fără nicio altă formalitate sau intervenție a unei instanțe naționale sau de arbitraj, cu consecința încetării de drept a oricăror obligații din partea Fundației privind constituirea ori lăsarea spre folosință gratuită a Bazei Sportive către Comodanți, și fără nicio altă răspundere pecuniară sau de altă natură pentru Părți.

Până la Data Remiterii și sub rezerva îndeplinirii în mod conform și la timp a obligațiilor ce le incumbă conform prezentului, Comodatarii înțeleg să renunțe în mod expres la dreptul de a cere o hotărâre care să țină loc de contract (inclusiv prin excepție de la art. 2145 din Codul Civil și orice alte prevederi).

- 1.3.5.** Până la Data Remiterii, fiecare dintre DAIS și CSM Corona își asumă să propună Consiliului Local adoptarea modificărilor necesare la ROF DAIS, și respectiv la ROF CSM Corona, pentru a putea prelua și respectiv exercita folosința gratuită asupra Bazei Sportive în mod valabil și în deplină conformitate cu Legea Aplicabilă și cu prevederile acestui Contract, iar Municipiul își asumă să sprijine DAIS și CSM Corona în aceste eforturi.
- 1.3.6.** Părțile se obligă să încheie, cel târziu la Data Remiterii, o convenție prin care vor stabili termenii și condițiile în care va putea fi utilizată Denumirea Bazei Sportive („**Convenția privind Utilizarea Denumirii Bazei Sportive**”), în deplină conformitate cu Legea Aplicabilă și cu drepturile de proprietate intelectuală.
- 1.3.7.** Comodatarii se obligă să obțină și respectiv să implementeze toate facilitățile fiscale necesare conform Codului Fiscal care să asigure scutirea Comodantului de la plata impozitului și/sau a oricăror taxe datorate la bugetul local/de stat cu privire la Baza Sportivă și Teren, pe toata durata de valabilitate a acestui Contract. Această scutire se

va aplica după cum urmează: (a) în privința Bazei Sportive, de la data dobândirii construcției reprezentând Baza Sportivă conform Codului Fiscal, iar (b) în privința Terenului, scutirea se va aplica începând cu anul următor datei achiziției Terenului. Pentru evitarea oricărui dubiu, orice impozit și/sau taxă impusă conform legii în sarcina Comodantului după data achiziției Terenului va intra sub sfera de incidență a scutirii fiscale, conform celor agreeate în prezentul.

- 1.3.8.** Pentru claritate, intrarea în vigoare în mod valabil a Contractului de Comodat depinde în mod esențial de încheierea între Părți a Procesului-Verbal de Remitere, iar remiterea Bazei Sportive depinde în mod esențial de îndeplinirea cumulativă a obligațiilor identificate în Clauzele 1.3.1 – 1.3.7 de mai sus (acestea fiind condițiile suspensive cumulative la remiterea Bazei Sportive).
- 1.3.9.** După efectuarea Recepției și după îndeplinirea obligațiilor identificate în Clauzele 2.2.1 – 2.2.8 de mai sus, Comodantul va notifica pe Comodatari pentru a stabili data, ora și locul de semnare a Procesului-Verbal de Remitere, cu mențiunea că data nu va putea depăși 30 (treizeci) Zile Lucrătoare de la data notificării din partea Comodantului.
- 1.3.10.** În cazul în care Comodatarii nu îndeplinesc una sau mai multe dintre condițiile suspensive precizate mai sus în Clauzele 2.2.3 – 2.2.7, Fundația are dreptul, dar nu și obligația, de a alege între următoarele variante:
- a)** Să renunțe expres, în limitele stabilite de lege, la condițiile care nu au fost îndeplinite și a căror îndeplinire nu depindea de implicarea, în orice fel, a Fundației, sau să dea un nou termen pentru îndeplinirea acestora și să procedeze la notificarea semnării Procesului-Verbal de Remitere fără îndeplinirea respectivelor condiții sau sub condiția rezolutorie a neîndeplinirii respectivelor condiții într-un anumit termen de la semnare, sau
  - b)** Să considere Contractul încetat de plin drept, în mod unilateral, fără nicio altă formalitate, punere în întârziere, intervenție a unei instanțe naționale de judecată sau arbitraj, urmând ca în funcție de culpa sau nu a Comodatarilor în neîndeplinirea condițiilor suspensive, Părțile să facă aplicarea prevederilor Clauzei 7 de mai jos.
- 1.3.11.** În cazul în care condițiile suspensive pentru semnare prevăzute la clauzele 1.3.1 – 2.2.7 de mai sus au fost îndeplinite (sau, după caz, Fundația a renunțat în mod expres la acestea conform Clauzei 1.3.10 para. (a) și Fundația notifică data semnării Procesului-Verbal de Remitere și invită la semnarea acestuia potrivit Clauzei 1.3.9 de mai sus, dar Comodatarii refuză nejustificat să se prezinte la semnarea Procesului-Verbal de Remitere, sau după caz, deși prezenți, refuză în mod nejustificat semnarea Procesului-Verbal de Remitere, atunci Fundația are dreptul fie să (i) solicite în instanță promovarea unei acțiuni pentru executarea în natură a Contractului, fie (ii) să solicite rezoluțiunea unilaterală a Contractului, prin transmiterea unei simple notificări scrise Comodatarilor, fără nicio altă formalitate, intervenție a unei instanțe de judecată naționale sau arbitraj, fără ca prin aceasta să fie afectat dreptul Fundației de a se adresa instanțelor de judecată competente pentru repararea oricărui prejudiciu (materiale sau de alta natură) suferite, dovedirea prejudiciilor și stabilirea cuantumului lor urmând să fie stabilite în fața instanței de judecată.

#### 1.4. Contractul de Comodat

- 1.4.1.** Contractul de Comodat va lua naștere în mod valabil și va începe să își producă pe deplin efectele la data la care Părțile se obligă să semneze Procesul-Verbal de Remitere („Data Remiterii”).



**1.4.2.** La Data Remiterii, Comodantul va remite Comodatarilor, iar Comodatarii vor primi de la Comodant Baza Sportivă pentru folosire cu titlu gratuit, pe toată durata stabilită conform Clauzei 6 și sub condiția respectării Scopului Colaborării și a executării conforme și exacte a obligațiilor care revin Comodatarilor prevăzute în Clauza 3.

**1.4.3.** Părțile agreează și consimt că, în lumina dispozițiilor art. 2145 – 2157 din Codul Civil, remiterea materială a Bazei Sportive este formalitatea obligatorie pentru intrarea în vigoare a Contractului de Comodat, iar acesta va începe să își producă deplin efectele începând cu Data Remiterii.

## **2. Categoriile de cheltuieli**

2.1. Părțile au convenit să stabilească următoarele categorii de cheltuieli:

i. **Cheltuieli de funcționare** (e.g., utilități, personal, reparații curente, inclusiv costul emiterii oricăror autorizații de construire aferente lucrărilor ce ar putea fi executate de către Comodatari după Data Remiterii, în limitele prevăzute de prezentul Contract);

Fără a se limita la următoarele exemple, reprezintă reparații curente înlocuirea sau repararea scaunelor din tribună, a mantinelei, zugrăvirea periodică a pereților, înlocuirea becurilor, clanțelor, geamurilor și ușilor interioare etc., inclusiv reparații asupra eventualelor mijloace mobile cuprinse în Procesul-Verbal de Remitere.

ii. **Cheltuieli de dezvoltare**, dintre care:

a) **Cheltuieli capitale privind construcția;**

b) **Cheltuieli privind utilajele**, cum ar fi mentenanța și/sau înlocuirea chillerelor uzate, a centralei termice, a rolbei etc.;

c) **Cheltuieli privind dotările Bazei Sportive**, dotări existente la Data Remiterii, cât și suplimentare față de cele prevăzute în Procesul-Verbal de Remitere.

2.2. În executarea Contractului, Comodantul își va asuma obligațiile ce decurg din cheltuielile capitale privind construcția („**Cheltuielile capitale privind Construcția**”).

2.3. În executarea Contractului, Comodatarii își vor asuma toate Cheltuielile de funcționare, Cheltuielile privind utilajele și Cheltuielile privind dotările Bazei Sportive (acestea vor fi numite în continuare, împreună, „**Cheltuielile de Operare**”).

## **3. Drepturi și Obligații**

3.1. Începând cu Data Remiterii, în baza Contractului de Comodat, Comodantul se obligă să pună la dispoziție, cu titlu gratuit și pentru o perioadă de 49 de ani (așa cum aceasta poate fi modificată conform prevederilor Clauzei 6 de mai jos), folosința asupra Bazei Sportive conform prezentului Contract iar, corelativ, Comodatarii se obligă să preia și să exercite această folosință, în limitele și cu asumarea drepturilor și obligațiilor din Clauza 3 pe toată durata Contractului.

3.2. Părțile înțeleg să nu îngrădească și să respecte drepturile stabilite prin acest Contract și, respectiv, convin să îndeplinească obligațiile care le revin prin acest Contract.

3.3. Ținând seamă de dorința comună a Părților de a realiza Scopul Colaborării și de dezideratele enunțate prin Memorandum, Comodantul se obligă:

**3.3.1.** să permită folosința Bazei Sportive de către Municipiu, CSM Corona și DAIS, cu titlu gratuit, pe perioada Duratei, în condițiile prezentului Contract;

**3.3.2.** să efectueze lucrări capitale de reparații ale Bazei Sportive și care se circumscriu categoriei de Cheltuieli capitale privind Construcția, așa cum sunt definite mai sus.

3.4. Pentru realizarea eficientă și întocmai a Scopului Colaborării și pentru garantarea beneficiilor în interesul cetățenilor Municipiului Brașov, în special al copiilor și tinerilor, Comodatarii, în limitele capacității și competențelor fiecăruia, astfel cum rezultă din Legea Aplicabilă și a regulamentelor și statutelor aplicabile (Statutul Municipiului Brașov, ROF DAIS și ROF CSM Corona), se obligă solidar, în limitele prevăzute de legislația aplicabilă:

**3.4.1.** să exercite dreptul de folosință asupra Bazei Sportive cu diligența unui bun proprietar, conform Scopului Colaborării și cu respectarea Condițiilor de Exploatare;

**3.4.2.** să asigure, să aloce și să suporte, în condițiile prevăzute de Legea Aplicabilă finanțarea tuturor cheltuielilor ocazionate de folosința, întreținerea, funcționarea, repararea, operarea și mentenanța în condiții optime a Bazei Sportive, inclusiv în ceea ce privește cheltuielile cu utilitățile aferente Bazei Sportive pentru care vor încheia contracte direct pe numele Comodatarilor cu furnizorii de utilități, inclusiv cu personalul specializat desfășurării și susținerii activității sportive – antrenori, personal de predare și îndrumare, preparatori fizici, personal auxiliar și administrativ dedicat activității sportive (inclusiv, dar fără a se limita la salariile și pregătirea acestora) – care se circumscriu categoriei Cheltuielilor de Operare, precum și toate taxele/impozitele de orice fel datorate la bugetul local/bugetul de stat în legătură cu orice tip de activitate care se circumscrie folosinței, funcționării, reparației, întreținerii și operării în condiții optime și conform Scopului Colaborării a Bazei Sportive de către Comodatari.

Fără să aducă atingere prevederilor Clauzei 1.3.7, scutirea fiscală a Comodantului privind impozitele și taxele datorate în legătură cu Baza Sportivă și Teren se va aplica după cum urmează: (a) în privința Bazei Sportive, de la data dobândirii construcției reprezentând Baza Sportivă conform Codului Fiscal, iar (b) în privința Terenului, scutirea se va aplica începând cu anul următor datei achiziției Terenului. Pentru evitarea oricărui dubiu, orice impozit și/sau taxă impusă conform legii în sarcina Comodantului după data achiziției Terenului va intra sub sfera de incidență a scutirii fiscale, conform celor agreeate în prezentul.

În acest sens, Comodatarii se obligă în mod expres să facă demersurile necesare astfel încât măsurile de scutire fiscală să fie aprobate de autoritățile competente conform Codului Fiscal și să fie menținute mai departe pe toată durata de valabilitate a prezentului Contract.

Părțile agreează și consimt ca în cazul încălcării în orice fel a obligației menționate mai sus privind acordarea/mentinerea facilităților fiscale privind Baza Sportivă și Terenul, Comodantul are dreptul, dar nu și obligația, să facă aplicarea prevederilor Clauzei 7.2.2 de mai jos.

Părțile se vor reuni anual, la o dată agreeată de comun acord, în vederea estimării cheltuielilor pe care Municipality ar urma să le previzioneze în anul bugetar următor.

**3.4.3.** să înscrie Baza Sportivă în Registrul bazelor sportive omologate și să mențină această omologare pe toată perioada desfășurării Contractului conform Clauzei 6, inclusiv să suporte orice cheltuiești impuse de noi criterii de omologare/re-omologare care intervin oricând după Data Remiterii, conform celor agreeate în prezentul Contract.

Comodantul se obliga să predea Baza Sportivă în conformitate cu parametrii impuși de Legea Aplicabilă la data emiterii autorizației de construire în ce privește criteriile de omologare a respectivei Baze Sportive.

**3.4.4.** să execute, pe costul și răspunderea lor exclusivă, orice lucrări de reparații curente, administrare, întreținere, înlocuire, mentenanță aferente Bazei Sportive (inclusiv a

echipamentelor, accesoriilor, și a oricăror bunuri care deservește operarea Bazei Sportive), în acord cu legea aplicabilă, cu Condițiile de Exploatare, cu instrucțiunile primite de la Comodant în acest sens, în conformitate cu cartea tehnică a construcției ce va fi predată de Comodant la Data Remiterii, precum și cu observarea oricăror termene de garanție ale echipamentelor încorporate, atașate sau care compun Baza Sportivă și cu respectarea prescripțiilor producătorilor, costuri care se circumscriu categoriei Cheltuielilor de Operare prevăzute în Clauza 2.

Fără a aduce atingere oricăror alte drepturi din prezentul Contract, Comodatarii sunt de asemenea răspunzători pentru toate lucrările de reparații (sau înlocuire) aferente Bazei Sportive pe toată Durata Contractului, pe costul și răspunderea lor exclusivă, conform celor agreeate în prezentul Contract.

Comodantul va avea dreptul oricând, pe parcursul duratei Contractuale, să inspecteze modul de execuție al mentenanței, administrării și reparației Bazei Sportive, precum și a echipamentelor din cuprinsul acestora conform criteriilor și condițiilor/instrucțiunilor transmise de Comodant, iar Comodatarii înțeleg și consimt că în cazul în care Comodantul descoperă, ca parte a verificărilor sale, că lucrările de mentenanță / administrare / reparații / întreținere realizate de Comodatari conform celor de mai sus nu sunt executate sau nu sunt executate corespunzător, are dreptul să preia el aceste servicii, cu terți aleși și contractați direct de către Comodant, pe costul și răspunderea Comodatarilor.

**3.4.5.** Fără a aduce atingere Clauzei 3.4.4 de mai sus, Comodatarii nu vor avea dreptul de a face nicio lucrare, reparație, înlocuire, adăugire, modificare sau orice alt tip de alterare a Bazei Sportive sau orice alt fel de intervenție asupra Bazei Sportive și/sau a echipamentelor și oricăror bunuri integrate în aceasta, esențiale sau neesențiale destinației de bază sportivă, fără acordul prealabil scris al Fundației.

**3.4.6.** În cazul în care reparațiile de natură capitală impuse de o avarie (care reclamă intervenția Comodantului conform acestui Contract) sunt urgente și presante, Comodantul va interveni fără întârziere din momentul în care este notificat de către Comodatari. În cazul în care Comodantul nu răspunde solicitărilor Comodatarilor în termen de 3 zile, Comodatarii vor avea dreptul de a efectua ei înșiși reparațiile și de a refactura costurile, confirmate de documente justificative, către Fundație, întotdeauna sub rezerva ca daunele să nu fi fost cauzate de acțiunea sau neglijența Comodatarilor și/sau de utilizarea defectuoasă a Bazei Sportive contrar Scopului Colaborării și/sau a prevederilor și a obligațiilor asumate prin acest Contract;

Pentru evitarea oricărui dubiu, în cazul în care, pe durata executării Contractului, intervine necesitatea unor reparații urgente și presante de natura capitală, iar Comodatarii nu anunța Comodantul în cel mult 24 de ore de la apariția evenimentului sau a circumstanței care ar atrage necesitatea realizării acelor lucrări capitale, atunci Comodatarii vor fi obligați să realizeze respectivele lucrări, în numele Comodantului, pe costul exclusiv al Comodatarilor.

**3.4.7.** Comodatarii vor fi răspunzători față de Fundație pentru orice daună cauzată Bazei Sportive de către reprezentanții, angajații, agenții, vizitatorii, contractanții sau furnizorii Comodatarilor, care nu este acoperită de polițele de asigurare încheiate în beneficiul Comodatarilor și al Fundației (fără ca aceasta să contravină dreptului Comodatarilor de a încheia diverse protocoale/reguli interne prin care reglementează modalitatea de răspundere a terților);

**3.4.8.** să susțină (prin realizarea de acțiuni, discuții cu autoritățile competente/structurile abilitate din cadrul aparatului administrativ al Municipiului) acordarea în mod gratuit

a facilităților sportive pentru inițierea în sport către copii și tineri conform Scopului Colaborării și a Condițiilor de Exploatare pentru care se acordă folosința gratuită;

- 3.4.9.** să susțină (prin realizarea de acțiuni, discuții cu autoritățile competente/structurile abilitate din cadrul aparatului administrativ al Municipality Brașov) crearea de parteneriate al căror scop să fie selectarea și facilitarea pregătirii viitorilor sportivi de performanță, cum ar fi parteneriate cu grădinițe sau cluburi sportive publice și private care susțin accesul copiilor și tinerilor la activitățile sportive și/sau care pregătesc copii și tineri pentru performanța, conform Scopului Colaborării și a Condițiilor de Exploatare;
- 3.4.10.** să permită și să garanteze Comodantului dreptul de supraveghere asupra programelor sportive, activităților comerciale în conformitate cu limitele permise și asupra avizării surselor de venit din sponsorizări și alte asemenea donații din partea Fundației și/sau a unor terți în conformitate cu limitele permise de Legea Aplicabilă;
- 3.4.11.** să limiteze exploatarea comercială a facilităților Bazei Sportive în condiții pre-agreate cu Comodantul referitoare la conținutul activităților permise, timpul și frecvența de desfășurare și beneficiarii care au acces la facilități în termeni comerciali să angajeze personalul calificat, care deține toate acreditările și certificările necesare, și care oferă garanții de înalt profesionalism, ce va activa pentru operarea Bazei Sportive, cu informarea Comodantului asupra rezultatului procesului de selecție;

Pentru claritate, Fundația va avea următoarele drepturi:

- i. Dreptul de a fi consultat în aspectele ce țin de activitățile sportive desfășurate în cadrul Bazei Sportive (cum ar fi, dar fără a se limita la: dreptul de a-i fi pus la dispoziție programul sportiv, orarele și altele asemenea; dreptul de a trimite un punct de vedere într-un termen rezonabil privind activitățile sportive desfășurate etc.)
- ii. Dreptul de a se opune (i.e. drept de veto) (i) în privința posibilităților de sponsorizare și surselor de venit ce vor avea înrâurire asupra Bazei Sportive (e.g. afișarea brandingului pe mantinelă) sau care, prin identitatea sponsorilor ori a asocierii acestora ori a altor motive similare sunt de natură să poată afecta imaginea Fundației, (ii) în privința comercianților ce vor efectua activități de vânzare cu amănuntul în incinta Bazei Sportive ori pe Terenul aferent, în ceea ce privește bunurile ce urmează a fi vândute și natura activității desfășurate (spre exemplu, sunt expres interzise cele care privesc alcoolul, jocurile de noroc, tutunul), pentru respectarea bunelor moravuri și a imaginii Fundației, (iii) în privința oricărui tip de asociere care prin natura sa, ar avea valente de ordin politic și ar putea periclita sau asocia imaginea Fundației și/sau a Bazei Sportive cu o anumită culoare politică, (iv) în privința oricăror asocieri cu persoane sau entități care fac obiectul oricăror proceduri, administrative sau judiciare, de natură penală sau care ar aduce, prin notorietate sau asociere, atingere imaginii și renumelui Fundației și/sau a Bazei Sportive și/sau a brandului Țiriac sau alte asemenea.

Ținând seama de importanța majoră a acestui drept al Fundației cu privire la justa utilizare a Bazei Sportive în acord cu Scopul Colaborării, Părțile agreează și consimt ca în cazul în care Comodatarul încalcă prevederile acestui articol 3.4.11, Comodantul are dreptul, dar nu și obligația, să declare rezoluțiunea unilaterală a Contractului, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens Comodatarilor, fără nicio altă formalitate sau intervenție a unei instanțe naționale sau de arbitraj.

- 3.4.12.** să susțină Comodantul în orice demers necesar pentru retragerea destinației de bază sportivă a construcției ce va fi edificată pe Teren, dacă Contractul își încetează efectele conform prevederilor cuprinse în acesta; în acest sens, Părțile convin să excepteze regimul juridic al Bazei Sportive de la aplicarea art. 3 alin. (3) din ROF CSM Corona, în sensul în care nu va fi necesar pentru retragerea destinației sportive, pe lângă acordul Agenției Naționale pentru Sport (fostul Minister al Tineretului și Sportului), și acordul Consiliului Local al Municipiului Brașov;
- 3.4.13.** să protejeze și să utilizeze Denumirea Bazei Sportive aleasă de Fundație în conformitate cu Convenția privind Utilizarea Denumirii Bazei Sportive, încheiată cel mai târziu la Data Remiterii;
- 3.4.14.** să suporte repararea oricăror prejudicii ocazionate Bazei Sportive conform celor agreeate în prezentul Contract;
- 3.4.15.** să ia toate măsurile de precauție pentru a proteja conductele de apă interne, pompele, robinetele, echipamentele aferente și instalațiile sanitare împotriva condițiilor și incidentelor tehnice și condițiilor climaterice nefavorabile (inclusiv îngheț / dezgheț, după caz), asigurându-se că temperatura din interiorul Bazei Sportive nu scade sub temperatura optimă de funcționare conform specificațiilor tehnice și că toate aceste echipamente funcționează în condiții optime pe întreaga durată a Contractului, urmărind totodată prescripțiile de bună funcționare stabilite prin manualele de utilizare, cărțile tehnice etc date de producătorii acestora (după caz) și realizând la timp și în mod complet oricare și toate verificările, inspecțiile tehnice și orice alte intervenții necesare bunei funcționări a acestora;
- 3.4.16.** să se asigure că scurgerile, canalizările și țevile de scurgere nu sunt înfundate, iar dacă acestea se înfundă, să plătească pentru operațiunile de desfundare;
- 3.4.17.** să se asigure că Baza Sportivă beneficiază continuu și constant de toate utilitățile necesare funcționării activității sale conform Scopului Colaborării și a Condițiilor de Exploatare, Comodatarii urmând să încheie în nume propriu contracte cu furnizorii de utilități și să asigure plata la timp a contravalorii facturilor emise de aceștia;
- 3.4.18.** să obțină cel târziu până la Data Remiterii, și să mențină, în condiții de valabilitate orice și toate Autorizațiile de Funcționare pe costul și răspunderea lor, inclusiv să fie responsabili exclusiv pentru orice costuri, daune, penalități, amenzi legate de și decurgând din lipsa sau neconformitatea acestora cu Legea Aplicabilă pe toată durata contractuală; Fundația va pune la dispoziția Comodatarilor documentația tehnica necesara (inclusiv, dar fără a se limita la autorizația de construire, procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor, procesul verbal de constatare a edificării construcției) pentru obținerea de către Comodatari, în nume propriu și pe costul lor, a Autorizațiilor de Funcționare menționate în prezenta clauza și vor oferi tot suportul necesar Comodatarilor în cazul în care aceștia întâmpină orice fel de dificultăți cu privire la obținerea autorizațiilor care privesc clădirea, respectiv la obținerea autorizației de securitate la incendiu;

Comodantul va furniza Comodatarilor orice documente/informații (i) care incumbă personal acestuia și (ii) care se referă exclusiv la deficiențe/vicii ascunse ale clădirii în care operează Baza Sportivă, și care au fost executate de Comodant și (iii) în lipsa cărora, autoritățile competente refuza emiterea Autorizațiilor de Funcționare, dacă este cazul.

Comodatarii se obligă să respecte în orice caz și continuu normele de prevenire și stingere a incendiilor (PSI) și nu va pune în pericol, prin deciziile și acțiunile sale, viața,

proprietatea și mediul. Comodatarii vor fi direct și exclusiv răspunzători, în condițiile Legii Aplicabile, pentru toate efectele nocive ale oricărui incendiu care rezultă din: utilizarea improprie a construcției, echipamentelor, utilajelor și echipamentelor tehnologice pe care le deține sau le administrează (inclusiv lucrările de mentenanță); lucrările realizate sau în legătură cu acestea; produsele care sunt utilizate, prelucrate, furnizate, transportate, depozitate sau comercializate.

Ținând cont de importanța obținerii Autorizațiilor de Funcționare în contextul începerii operării Bazei Sportive, **Comodatarii se obliga să nu înceapă desfășurarea niciunei activități în cadrul Bazei Sportive decât după data obținerii valabile a tuturor Autorizațiilor de Funcționare**, fiind înțeles că obținerea acestora nu va depăși 30 (treizeci) de zile de la Data Remiterii. Comodatarii vor fi direct responsabili pentru orice daune cauzate Bazei Sportive și/sau Comodantului legate de sau decurgând din desfășurarea oricărei activități în cadrul Bazei Sportive anterior obținerii Autorizațiilor de Funcționare.

**3.4.19.** Cel târziu până la Data Remiterii, Comodatarii vor încheia, pe costul și răspunderea lor, și vor furniza Comodantului dovezile relevante ale polițelor de asigurare (i) pentru Baza Sportivă și echipamentele, utilajele și inventarul din cadrul Bazei Sportive (inclusiv împotriva incendiilor, oricăror riscuri similare, inundațiilor), precum și (ii) o asigurare de răspundere față de terți în ce privește activitățile desfășurate în Baza Sportivă. Mai înainte de a încheia toate aceste polițe de asigurare, Comodatarii vor pune în mod obligatoriu la dispoziția Comodantului termenii și condițiile în care urmează să se încheie polițele de asigurare, pentru aprobarea prealabilă a acestora de către Comodant, în vederea asigurării unei acoperiri optime a tuturor riscurilor asigurate. În executarea obligației de asigurare, primele de asigurare pe care Comodatarii le vor suporta se vor încadra într-un plafon de 5.000 de euro pentru fiecare tip de asigurare în parte și pentru fiecare an în parte. Acest plafon va fi indexat și actualizat anual cu indicele inflației, pentru fiecare an succesiv, începând cu prima aniversare a Datei Remiterii. În măsura în care pe durata de valabilitate a polițelor de asigurare se vor produce evenimente care vor face necesară activarea poliței/polițelor de asigurare prin suportarea de către asigurator a costurilor de remediere în legătură cu respectivele evenimente, atunci indexarea și actualizarea anuală a plafonului menționat anterior va lua în calcul și eventuale majorări ale poliței generate de acele evenimente.

Polițele de asigurare vor fi încheiate la companii repute de asigurare de pe piața din România, fiind înțeles că Fundația va fi despăgubită de Comodatari pentru orice daune care nu sunt acoperite de polițele de asigurare și îi vor fi cesionate toate drepturile de recurs împotriva acesteia și/sau orice indemnizații de asigurare. În acest sens, Comodatarii se vor asigura ca Fundația va figura în calitate de co-asigurat în toate aceste polițe de asigurare.

Pentru evitarea oricărui dubiu, în cazul în care Autorizațiile de Funcționare și/sau Polițele de asigurare nu sunt încheiate la datele prevăzute în prezentul și/sau acestea nu sunt menținute ca valabile pe toată Durata Contractului, Comodantul are dreptul, dar nu și obligația, să declare rezoluțiunea unilaterală a Contractului, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens Comodatarilor, fără nicio altă formalitate sau intervenție a unei instanțe naționale sau de arbitraj.

**3.4.20.** să predea Baza Sportivă înapoi Comodantului, la expirarea termenului calculat conform Clauzei 6 sau în cazul în care Contractul încetează (din orice motive) înainte de acest termen, conform prevederilor incluse în acesta, în condițiile în care se afla la Data Remiterii (cu excepția uzurii normale), conform unui proces-verbal care se va încheia cu această ocazie.

**3.4.21.** Toate adăugirile, componentele hardware, dotările necomerciale și toate îmbunătățirile (care excedă totalitatea echipamentelor, utilajelor și a bunurilor de orice fel care compun Baza Sportivă și care au fost predate la Data Remiterii), cu caracter provizoriu sau permanent, care sunt amplasate în interiorul sau deasupra Bazei Sportive de către Comodatari, vor deveni proprietatea Comodantului și vor rămâne în cadrul Bazei Sportive la încetarea prezentului Contract, acestea rămânând câștigate Bazei Sportive și în proprietatea Fundației, iar Comodatarii putând fi despăgubiți corespunzător numai pentru contravaloarea acelor adăugiri/îmbunătățiri a căror valoare a rămas neamortizată la încetarea prezentului Contract. Despăgubirea menționată anterior nu se va plăti în cazul în care Comodatarii optează, în scris, pentru îndepărtarea acestora la data sau înainte de data încetării prezentului Contract (cu mențiunea ca opțiunea de a fi ridicate de Comodatari se aplica numai în cazul bunurilor care pot fi ușor demontabile și nu celor a căror îndepărtare va aduce în orice fel stricăciuni Bazei Sportive și/sau în privința bunurilor devenite imobile prin destinație).

Atunci când acestea au fost realizate sau încorporate în Baza Sportivă, fără acordul prealabil al Comodantului, Comodatarii nu vor fi îndreptățiți la compensație sau la acordarea vreunei despăgubiri chiar dacă aceștia optaseră pentru ridicarea sau îndepărtarea acestora.

În cazul în care Comodantul solicită îndepărtarea oricăror sau a tuturor adăugirilor, componentelor hardware, dotărilor necomerciale și îmbunătățirilor menționate mai sus și Comodatarii nu asigură îndepărtarea acestora înainte de încetarea prezentului Contract, sau în termen de nouăzeci (90 zile) zile de la o astfel de solicitare, oricare dintre acestea survine mai târziu, Comodantul le poate îndepărta și livra către un depozit din România, iar Comodatarii vor plăti Fundației costul aferent acestor operațiuni de îndepărtare, livrare, depozitare și/sau instrăinare, la prima solicitare a Comodantului. Pentru claritate, Comodatarii înțeleg și consimt în mod expres, irevocabil și necondiționat, ca în privința bunurilor ramase în spațiu conform prezentului articol, Comodantul să fie exonerat de orice răspundere cu privire la integritatea acestora.

- 3.5. Municipiul înțelege să garanteze executarea Contractului de către CSM Corona și DAIS față de Comodant și să răspundă alături de aceștia pentru orice neexecutare culpabilă în sensul Clauzei 7.2.2.
- 3.6. Suplimentar, Părțile se obligă în comun să respecte cele convenite în Contract, să se informeze complet și la timp, la cerere sau regulat, privind stadiul îndeplinirii obligațiilor enunțate în prezentul, precum și să colaboreze cu bună-credință în executarea tuturor obligațiilor asumate prin prezentul Comodat.
- 3.7. Comodantul își rezervă dreptul de a-și subroga în executarea obligațiilor un terț sau o altă entitate afiliată Comodantului, fie convențional, fie ca urmare a succesiunii legale, cu respectarea clauzelor prezentului Contract.
- 3.8. Fără a aduce atingere prevederilor Clauzelor 1.3.7 și respectiv 3.4.2 para. 2, Părțile înțeleg și consimt că fiecare dintre ele va avea dreptul să reclame aplicarea, în ce privește Contractul, a oricăror facilități fiscale care ar deveni incidente ca urmare a legilor și modificărilor legislative adoptate după data prezentului.
- 3.9. Comodatarii vor fi direct responsabili pentru activitățile desfășurate de către angajații, reprezentanții, agenții, vizitatorii, contractanții sau furnizorii acestuia care cauzează daune Bazei Sportive (fără ca acest lucru să afecteze dreptul Comodatarii de a recupera sumele respective din indemnizațiile de asigurare ce ar putea fi obținute în baza polițelor de asigurare încheiate).

#### **4. Condițiile de Exploatare**

- 4.1. Exercițarea folosinței în baza Contractului de Comodat se va desfășura cu respectarea Scopului Colaborării, a obligațiilor asumate prin clauza 4 de mai sus și a condițiilor de exploatare stabilite de către părți.
- 4.2. Denumirea Bazei Sportive va fi stabilită în acord cu Fundația.
- 4.3. Fundația sau reprezentanții acestuia vor avea drept de acces în Baza Sportivă, pe baza unei notificări prealabile, în prezența unui reprezentant al Comodatarilor, la oricare dintre și toate orele rezonabile, pentru a se informa cu privire la condițiile de exploatare a Bazei Sportive.
- 4.4. Comodantul își rezervă dreptul de a putea organiza competiții sau evenimente cu profil sportiv, suportând costurile acestora aferente acestui tip de competiții sau evenimente, în deplină respectare Scopului Colaborării, a celorlalte competiții și evenimente stabilite, a orarului de pregătire și cu respectarea dreptului de folosință al Comodatarilor.
- 4.5. Fundația are dreptul să primească rapoarte anuale de activitate cu privire la conformitatea cu prevederile din prezentul Contract.
- 4.6. Comodatarii vor fi obligați să raporteze Comodantului toate catastrofele, accidentele, sau orice alte incidente de orice tip, indiferent de cât de ne semnificative ar putea părea acestea, și care ar putea da naștere unor prejudicii Bazei Sportive.
- 4.7. Comodatarii sunt obligați să notifice imediat Fundației, în scris, orice fapt cauzat de către aceștia ori despre care au luat la cunoștință și care ar putea conduce la încălcări ale Contractului, la prejudicii aduse oricărei părți contractante ori la nerespectarea Scopului Colaborării și/sau a Condițiilor de Exploatare.
- 4.8. Fără a aduce atingere prevederilor art. 2149 alin. (2) și 2150 Cod civil, în cazul în care Baza Sportivă devine total inutilizabilă ca urmare a unui eveniment de Forță Majoră și clădirea în care aceasta operează trebuie complet reconstruită sau lucrările de reconstruire/reamenajare nu mai permit, în accepțiunea Comodantului, ca Baza Sportivă să fie folosită în conformitate cu viziunea Comodantului sau a Scopului Colaborării, atunci Comodatarii înțeleg și consimt că Comodantul va avea dreptul de a declara rezoluțiunea unilaterală a Contractului, prin transmiterea unei notificări în acest sens Comodatarilor, fără nicio altă formalitate sau intervenție a unei instanțe naționale sau de arbitraj, cu consecința încetării de drept a oricăror obligații din partea Fundației privind constituirea ori lăsarea spre folosință gratuită a Bazei Sportive către Comodanți, și fără nicio altă răspundere pecuniară sau de altă natură pentru Comodant.
- 4.9. În considerarea faptului că Scopul Colaborării și respectarea obligațiilor prevăzute în sarcina Comodatarilor conform clauzei 4 de mai sus și/sau a Condițiilor de Exploatare sunt de esența acestui Contract și a intenției Fundației de a acorda folosința gratuită asupra acesteia, Comodatarii înțeleg și consimt că în cazul în care Comodantul constată încălcări ale obligațiilor asumate de Comodatari, Comodantul are dreptul de a solicita luarea măsurilor necesare și sau considerate oportune / care se impun (în linie cu cele agreate în prezentul Contract) sau, după caz, încetarea imediată a activităților care au condus la încălcările sesizate în interiorul termenului propus de către Comodant în urma notificării încălcărilor sesizate, ori să considere rezoluțiunea unilaterală a acestui Contract, prin transmiterea unei simple notificări scrise la finalul termenului de remediere acordat conform celor indicate aici și care va putea fi (după caz) un termen de 15 zile, fără nicio altă formalitate, intervenție a unei instanțe de judecată sau arbitraj (conform prevederilor art. 1552 Cod Civil).

#### **5. Raporturile dintre Comodatari și Succesiunea Părților**

- 5.1. *Raporturile dintre Comodatari*



- 5.1.1.** Municipiul, CSM Corona și DAIS se obligă în solidar față de Comodant pentru executarea obligațiilor asumate prin prezentul Contract.
- 5.1.2.** Partajarea exactă a obligațiilor între Comodatari rămâne la latitudinea acestora, conform Statutului Municipiului Brașov și a ROF DAIS, respectiv a ROF CSM Corona, după caz, atât timp cât:
- i. împreună se obligă să respecte Scopul Colaborării și respectiv Condițiile de Exploatare, acestea constituind cauza pentru care se acordă dreptul de folosință gratuită asupra Bazei Sportive;
  - ii. Municipiul își asumă să garanteze față de Comodant executarea obligațiilor de către ceilalți Comodatari și să fie fideiursorul acestora, în privința executării obligațiilor contractate prin prezentul, în baza art. 2280 – 2320 din Codul Civil al României și înțelege să renunțe la beneficiul de discuțiune și la beneficiul de diviziune, precum și la prevederile art. 2316 alin. (1) Cod Civil;
- 5.1.3.** Comodatarii primesc Baza Sportivă spre folosință prin prezentul Contract, ce va reprezenta titlu comun, iar nu prin cedări succesive de la una dintre ele la alta, prin dare în administrare sau dare în folosință gratuită în înțelesul Codului Administrativ al României ori alte asemenea mecanisme.

## 5.2. *Sucesiunea legală a Părților*

- 5.2.1.** Drepturile și obligațiile stabilite și asumate prin prezentul Contract nu încetează prin divizarea, fuziunea sau transformarea ori orice altă formă de reorganizare a niciuneia dintre Părți.
- 5.2.2.** Drepturile și obligațiile Părții aflate în reorganizare vor fi preluate de drept și fără altă formalitate de succesiune legală a acesteia și orice referire în Contract la Partea reorganizată se va considera făcută corespunzător la succesiunea sa legală, toate prevederile fiind preluate integral și fără excepții.
- 5.2.3.** Părțile agreează și consimt că oricare ar fi forma de reorganizare a CSM Corona și/sau DAIS, și indiferent de intervenirea oricărui caz de reformă administrativă la nivelul Municipiului și/sau la nivelul administrației publice locale (inclusiv ca urmare a modificărilor de natură legislativă), Municipiul Brașov va garanta îndeplinirea obligațiilor asumate de fiecare dintre Comodatari, conform celor agreeate prin prezentul Contract.

## 5.3. *Sucesiunea convențională a Părților*

- 5.3.1.** Comodatarii recunosc în mod expres, irevocabil și necondiționat, dreptul Comodantului de a cesiona prezentul Contract, precum și oricare din drepturile și obligațiile legate de sau decurgând din acest Contract către un terț sau o altă entitate afiliată Comodantului.
- 5.3.2.** Niciunul dintre Comodatari nu are dreptul de a cesiona prezentul Contract sau oricare din drepturile și obligațiile din acest Contract, total sau parțial, fără acordul prealabil scris expres al Comodantului.

## 6. **Durata Promisiunii de comodat și a Contractului de Comodat**

- 6.1. Contractul de Comodat este încheiat la Data Semnării, intra în vigoare la Data Remiterii și va rămâne în vigoare și își va produce efectele pentru o perioadă de 49 de ani începând cu Data Remiterii, dacă nu intervine o cauză de încetare conform celor convenite prin prezentul.

- 6.2. Termenul de 49 de ani poate fi prelungit prin acordul Părților cel mai devreme cu 3 (trei) ani înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat.
- 6.3. Promisiunea de comodat convenită în Clauza 1.3 este încheiată și intră în vigoare la Data Semnării și va rămâne în vigoare și își va produce efectele până la Data Remiterii, dacă nu intervine o cauză de încetare conform celor convenite prin prezentul.

## **7. Încetarea Promisiunii de comodat și a Contractului de Comodat**

- 7.1. Promisiunea de comodat încetează în următoarele cazuri:

- 7.1.1.** prin acordul Părților exprimat în scris, fără a fi atrasă răspunderea vreuneia dintre Părți;
- 7.1.2.** în cazul intervenirii prevederilor art. 1.3.10 și/sau 1.3.11 de mai sus.

- 7.2. Contractul de Comodat încetează în următoarele modalități:

- 7.2.1.** prin acordul Părților exprimat în scris, fără a fi atrasă răspunderea vreuneia dintre Părți;
- 7.2.2.** ca urmare a ne-executării culpabile de către Părți a obligațiilor asumate prin prezentul Contract, aspect ce va da dreptul părții vătămate să solicite rezoluțiunea Contractului de Comodat și recuperarea prejudiciilor suferite
- 7.2.3.** ca urmare a aplicării situațiilor în care Părțile au agreeat în mod expres cazurile de rezoluțiune unilaterală conform acestui Contract și a prevederilor art. 4.9 de mai sus.
- 7.2.4.** în baza unui drept de denunțare unilaterală a prezentului Contract din partea Comodantului, oricând pe durata acestui Contract, prin transmiterea unei notificări în acest sens Comodatarilor cu cel puțin 6 (șase) luni înainte de data estimată a încetării și cu condiția ca data încetării să nu survină înainte de finalul sezonului competițional (i.e. 31 mai).

Încetarea Contractului prin formula denunțării unilaterale în temeiul acestei Clauzei 7.2.4, se va face fără nicio altă formalitate sau intervenție a unei instanțe naționale sau de arbitraj, cu consecința încetării de drept a oricăror obligații din partea Fundației privind constituirea ori lăsarea spre folosință gratuită a Bazei Sportive către Comodanți, și fără nicio altă răspundere viitoare, pecuniară sau de altă natură, pentru Fundație ori pentru Comodatari.

## **8. Forță majoră**

- 8.1. Fără a aduce atingere prevederilor art. 2149 alin. (2) și 2150 Cod civil, Comodantul și Comodatarii nu vor răspunde unii față de ceilalți și nu se va considera a fi un caz de neîndeplinire a obligațiilor acestora conform prezentului Contract, dacă neîndeplinirea sau îndeplinirea cu întârziere a obligațiilor este cauzată de o situație de Forță Majoră.
- 8.2. Partea afectată de situația de forță majoră nu va răspunde față de cealaltă Parte sau nu va fi considerată a se afla într-un caz de neîndeplinire a prevederilor prezentului Contract din cauza neexecutării sau a executării cu întârziere a obligațiilor care decurg din acesta, dacă neexecutarea sau executarea cu întârziere a obligațiilor se datorează intervenirii unui eveniment de Forță Majoră, cu condiția, însă, ca:
- 8.2.1.** obligațiile neexecutate din cauza intervenirii împrejurării de forță majoră să nu fie obligații de plată a sumelor prevăzute în Contract sau în legătură cu Contractul;
- 8.2.2.** Partea care nu își respectă obligațiile contractuale din cauza intervenirii unei împrejurări de forță majoră va transmite celeilalte Părți, în scurt timp de la intervenirea

situației respective, o notificare scrisă, care va include o dovadă rezonabilă privind natura respectivei situații de forță majoră solicitată de către cealaltă Parte, durata anticipată a acestei împrejurări și impactul preconizat asupra îndeplinirii obligațiilor celeilalte Părți în conformitate cu prezentul Contract și avizul emis de Camera de Comerț și Industrie a României în acest sens;

**8.2.3.** Partea care nu își respectă obligațiile contractuale din cauza intervenirii unei situații de forță majoră va furniza periodic (cel puțin lunar) rapoarte privind efectele continue ale unei astfel de împrejurări asupra îndeplinirii obligațiilor contractuale ale Părții respective și demersurile întreprinse de Partea respectivă în scopul surmontării consecințelor produse;

**8.2.4.** Partea care nu își respectă obligațiile contractuale din cauza intervenirii unei situații de forță majoră va întreprinde toate demersurile posibile în mod rezonabil pentru a asigura îndeplinirea acestor obligații și pentru a limita impactul situației de forță majoră.

8.3. Comodatarii agreează prin prezentul și se obligă să nu solicite modificarea, încetarea sau renegocierea prezentului Contract în considerarea aspectelor referitoare la pandemia COVID-19 sau, după caz, în legătură cu orice alte aspecte privind situația generată de această pandemie, consecințele economice ale acesteia, viitoare măsuri impuse de autorități sau orice reglementări sau legi viitoare în acest sens.

8.4. Părțile înțeleg să nu considere ca reprezentând un caz de forță majoră sau un caz fortuit în condițiile prezentului Contract modificările privind reorganizarea juridică a Părților, schimbările de natură politică incluzând, dar fără a se limita la, compunerea autorităților locale (inclusiv a organelor de conducere, aparatelor interne etc), aspecte ce țin de alocarea bugetului pentru operarea Bazei Sportive, și să continue, în măsura posibilă și permisă de legislația aplicabilă, raporturile contractuale născute din prezentul. Însă, în situația intervenirii cazurilor indicate mai sus, sau a oricăror cazuri similare, Părțile se vor întâlni și vor discuta cu buna credință oportunitatea și modul în care înțeleg să continue/înceteze executarea obligațiilor asumate în temeiul prezentului Contract.

## **9. Notificări**

9.1. Toate notificările și comunicările adresate oricărei Părți vor fi făcute în scris în limba română și vor fi: (i) livrate personal, (ii) transmise prin e-mail la adresele pe care Părțile și le vor notifica reciproc sau (iii) transmise prin curier, la adresele specificate în partea introductivă a prezentului Contract.

9.2. Notificările vor fi considerate ca primite de Partea căreia îi sunt adresate: (i) în ziua livrării, dacă notificarea a fost transmisă personal sau prin curier, (ii) în data transmiterii prin e-mail, sub condiția ca dovada de confirmare generată de e-mail să fie păstrată de expeditor și pusă la dispoziția destinatarului la cerere sau (iii) la data la care oricare dintre Părți confirmă celeilalte Părți primirea respectivei notificări prin oricare dintre mijloacele de mai sus.

## **10. Costuri**

Fiecare Parte va fi răspunzătoare de propriile sale cheltuieli rezultând din negocierea, încheierea și executarea acestui Contract.

## **11. Clauze negociate**

Părțile confirmă că acest Contract a fost negociat și încheiat între profesioniști și că nu se aplică nicio regulă de interpretare a ambiguităților în detrimentul unei Părți. Prin prezentul, Părțile confirmă expres acordul lor asupra tuturor clauzelor din prezentul Contract, inclusiv clauzele

care, dacă nu ar face obiectul negocierilor, ar fi calificate drept clauze standard sau neuzuale în baza art. 1202 sau 1203 din Codul Civil al României.

Părțile confirmă ca acest Contract a fost negociat și încheiat cu buna-credință, între profesioniști pe poziție egală de negociere, fără constrângere și fără ca vreuna dintre Părți să se afle în stare de necesitate conform legii, nefiind incidente dispozițiile legale privitoare la contracte de adeziune, clauze abuzive, semnarea Contractului în forma prezenta echivalând cu acceptarea expresă a Părților privind toate clauzele contractuale.

## **12. Legea aplicabilă**

- 12.1. Acest Contract, interpretarea, punerea în executare și încetarea acestuia vor fi guvernate de legile din România.
- 12.2. În cazul oricăror dispute care iau naștere în legătură cu semnarea, interpretarea sau executarea prezentului Contract, și care nu pot fi soluționate de către Părți pe cale amiabilă, acestea vor fi adresate și soluționate de către instanțele competente din România.

## **13. Prevederi diverse**

- 13.1. Modificările și amendamentele la acest Contract (inclusiv modificările și amendamentele la acest articol) vor fi efectuate în scris și semnate de reprezentanții autorizați ai fiecărei Părți.
- 13.2. Părțile convin să nu modifice sub niciun fel, nici oral, nici în scris și în niciun alt mod Scopul Colaborării pentru care se acordă dreptul de folosință gratuită. Orice document sau înțelegere care consfințește o atare încercare de modificare va fi considerată inefficientă.
- 13.3. În timpul executării prezentului Contract, fiecare Parte poate colecta, stoca și utiliza mai multe categorii de date cu caracter personal, inclusiv numele, numărul de telefon, adresa de e-mail, semnătura, legate de reprezentanții celeilalte Părți sau angajații sau alte persoane care reprezintă acea Parte. Datele pot fi colectate de la cealaltă Parte sau direct de la persoana vizată. Prelucrarea acestor date cu caracter personal este necesară pentru a permite Părților să încheie și să execute acest Contract.
- 13.4. Pentru a asigura informarea în timp util, transparentă și pe înțeles a persoanelor vizate, așa cum este cerut de Regulamentul General privind Protecția Datelor (UE) 2016/679, fiecare Parte va pregăti și va fi responsabilă pentru conținutul propriei sale notificări de informare cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal pe care le prelucrează cu privire la reprezentanții / angajații celeilalte Părți și / sau alte persoane care reprezintă acea Parte. Fiecare dintre Părți se obligă să comunice fiecăreia dintre persoanele vizate care acționează în numele acesteia, pe durata acestui Contract, notificarea de informare emisă de cealaltă Parte și pusă la dispoziție de cealaltă Parte, precum și orice modificare și / sau actualizare a acesteia (comunicată în scris, inclusiv în format electronic, de către Partea emitentă a notificării de informare), în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data comunicării respectivelor date cu caracter personal sau, pentru datele cu caracter personal deja comunicate și prelucrate, în 30 (treizeci) de zile de la primirea notificării sau a unei informări, în cazul în care notificarea este disponibilă. Dovada unei astfel de comunicări va fi livrată Părții interesate.
- 13.5. Următoarele clauze vor fi considerate ca supraviețuind oricărui caz de încetare a prezentului Contract: 7 (*Încetarea Contractului*), 9 (*Notificări*), 11 (*Clauze negociate*), 12 (*Legea aplicabilă*).

**DREPT CARE**, prezentul Contract a fost încheiat la data menționată în partea introductivă de mai sus, în 4 (patru) exemplare originale în limba română, câte un exemplar original pentru fiecare Parte.

**Fundația Țiriac**

Prin: Stanciu Eugenia Carmen  
 Calitate: Președinte Consiliu Director



Semnătură \_\_\_\_\_

**Municipiul Brașov**

Allen Coliban  
 Primar

\_\_\_\_\_

**Clubul Sportiv Municipal „Corona” Brașov**

Prin:   
 Calitate: 

Semnătură \_\_\_\_\_

**Direcția Administrație  
Infrastructură Sportivă Brașov**


\_\_\_\_\_

<b>Nr. crt</b>	<b>Atribuția</b>	<b>Funcția</b>	<b>Numele și prenumele</b>	<b>Data</b>	<b>Semnătura</b>
1	VIZAT	Director Executiv DT	Doru Telembeci		
2	Verificat	Șef Serviciu	Valeria Mavrodin		
3	Întocmit	Consilier juridic	Maria Magdalena Protopopescu		