

ACT ADIȚIONAL NR. 3
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 3925/17.07.2019

Prezentul Act adițional nr. 3 la Contractul de Închiriere nr. 3925/17.07.2019 („**Actul Adițional**”) este încheiat între:

(A) **CEREALCOM S.A.**, o societate pe acțiuni organizată în mod corespunzător conform legilor din România, cu sediul în Municipiul Alexandria, Soseaua Turnu Magurele, nr.1, județul Teleorman, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J34/265/1997, Cod Unic de Înregistrare nr. RO 9625020, cont bancar numărul RO52 RNCB 0245 0367 1994 0001, deschis la BCR Alexandria, reprezentată prin Victoria Vichi Ionescu - Director General, denumită în continuare „**Locatorul**”;

și

(B) **LONGIN S.R.L.**, cu sediul în comuna Serbanesti, județul Olt, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J28/1083/1993, Cod Unic de Înregistrare nr. RO4716097, cont bancar numărul RO62 BRDE 290S VI20 5977 2900, deschis la BRD Slatina, reprezentată prin Draghicescu Longin Mircea - Administrator, denumită în continuare „**Locatarul**”.

Locatorul și Locatarul, denumiți în continuare separat „**Partea**” și împreună „**Părțile**”, de comun acord, au convenit ca la contractul de închiriere nr. 3925/17.07.2019 („**Contractul de Închiriere**”), cu toate modificările și completările ulterioare, să intervină următoarele modificări/completări:

PARTILE AU CONVENIT, după cum urmează:

1 MODIFICARI LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

Art. 1.1. din Capitolul II, Obiectul Contractului, se completează și se modifică după cum urmează:

”Art. 1.1. Locatorul este proprietarul spațiului de închiriat compus din:

- a) teren în suprafața totală de 69.375,35 mp, având numărul cadastral 1799, și incinta fabrică - construcțiile având numerele cadastrale 1799 – C1, 1799 – C2, 1799 – C3, 1799 – C4, 1799 – C5, 1799 – C6, 1799 – C7, 1799 – C8, 1799 – C9, 1799 – C10, 1799 – C11, 1799 – C12, 1799 – C13, 1799 –

C14, 1799 – C15, 1799 – C16, 1799 – C18, 1799 – C19, 1799 – C20, 1799 – C21, 1799 – C22, 1799 – C23, 1799 – C24, 1799 – C25, 1799 – C26, 1799 – C27, 1799 – C28, 1799 – C29, 1799 – C30, 1799 – C31, 1799 – C32, 1799 – C33, 1799 – C34, 1799 – C35, 1799 – C36, 1799 – C37, 1799 – C38, 1799 – C39, 1799 – C40, 1799 – C41, 1799 – C42, 1799 – C44, 1799 – C43, 1799 – C44, 1799 – C45, 1799 – C46, 1799 – C47, 1799 – C48, 1799 – C49, 1799 – C50, 1799 – C51, 1799 – C52, 1799 – C53, 1799 – C54, 1799 – C55, 1799 – C56, 1799 – C57, 1799 – C58, 1799 – C59, 1799 – C60, 1799 – C61, 1799 – C62, 1799 – C63, 1799 – C64, 1799 – C65, 1799 – C66, 1799 – C67, 1799 – C68, 1799 – C69, 1799 – C70, 1799 – C71, 1799 – C72, 1799 – C73, 1799 – C74, 1799 – C75, 1799 – C76, 1799 – C77, 1799 – C78, 1799 – C70, 1799 – C80), situate in localitatea Rosiori de Vede, Strada Oltului, nr. 75, judetul Teleorman, intabulate in Cartea Funciara nr. 20144 Rosiori de Vede, cat si a instalatiilor tehnologice, utilajelor si a utilitatilor aferente, astfel cum sunt descrise in Anexa nr. 1 a Contractului de Inchiriere.

- b) 22 puturi captare apa totalizand o suprafata de 4.727 mp, situate pe raul Vedea, localitatea Rosiori de Vede, jud. Teleorman, astfel cum sunt descrise in Anexa nr. 1 a actului aditional nr. 2/11.06.2021.
- c) Calea ferata va fi scoasa din conservare la data de 17.07.2022, totalizand o suprafata totala de 41.961,53 mp si o antestatie, situate in localitatea Scrioastea (suprafata de cale ferata de 5163,62 mp, situata pe tarlauh T59, parcela 469, avand numarul cadastral 335) si in localitatea Maldaeni (suprafata de cale ferata de 5866,82 mp, situata pe tarlauh T92, avand numarul cadastral 491, suprafata de cale ferata de 14807,59 si constructia-antestatie, in suprafata de de 62,86 mp, situate pe tarlauh T93, avand numarul cadastral 492 si suprafata de cale ferata de 16.123,50 mp, situata in tarlauh T59-T96, parcela 405, avand numarul cadastral 493), astfel cum sunt descrise in Anexa nr. 1 si Anexa 2 a prezentului act aditional.

Alineatul 1 al articolului 1.3. din Capitolul II, Obiectul Contractului, se completeaza si se modifica dupa cum urmeaza:

”Art. 1.3. Obiectul prezentului Contract il reprezinta transmiterea de catre Locator catre Locatar a dreptului de folosinta exclusiva asupra:

- a) terenului in suprafata totala de 69.375,35 mp, avand numarul cadastral 1799, si incinta fabrica - constructiile avand numerele cadastrale 1799 – C1, 1799 – C2, 1799 – C3, 1799 – C4, 1799 – C5, 1799 – C6, 1799 – C7, 1799 – C8, 1799 – C9, 1799 – C10, 1799 – C11, 1799 – C12, 1799 – C13, 1799 – C14, 1799 – C15, 1799 – C16, 1799 – C18, 1799 – C19, 1799 – C20, 1799 – C21, 1799 – C22, 1799 – C23, 1799 – C24, 1799 – C25, 1799 – C26, 1799 – C27, 1799 – C28, 1799 – C29, 1799 – C30, 1799 – C31,

1799 – C32, 1799 – C33, 1799 – C34, 1799 – C35, 1799 – C36, 1799 – C37, 1799 – C38, 1799 – C39, 1799 – C40, 1799 – C41, 1799 – C42, 1799 – C44, 1799 – C43, 1799 – C44, 1799 – C45, 1799 – C46, 1799 – C47, 1799 – C48, 1799 – C49, 1799 – C50, 1799 – C51, 1799 – C52, 1799 – C53, 1799 – C54, 1799 – C55, 1799 – C56, 1799 – C57, 1799 – C58, 1799 – C59, 1799 – C60, 1799 – C61, 1799 – C62, 1799 – C63, 1799 – C64, 1799 – C65, 1799 – C66, 1799 – C67, 1799 – C68, 1799 – C69, 1799 – C70, 1799 – C71, 1799 – C72, 1799 – C73, 1799 – C74, 1799 – C75, 1799 – C76, 1799 – C77, 1799 – C78, 1799 – C70, 1799 – C80), situate in localitatea Rosiori de Vede, Strada Oltului, nr. 75, judetul Teleorman, intabulate in Cartea Funciara nr. 20144 Rosiori de Vede, cat si a instalatiilor tehnologice, utilajelor si a utilitatilor aferente, astfel cum sunt descrise in Anexa nr. 1, parte integranta din Contract, denumita generic **”Fabrica de Ulei Rosiori”**.

- b) 22 puturi captare apa totalizand o suprafata de 4.727 mp, situate pe raul Vede, localitatea Rosiori de Vede, jud. Teleorman, astfel cum sunt descrise in Anexa nr. 1 a actului aditional nr. 2/11.06.2021, parte integranta din Contract denumite generic **”Puturi de Apa”**.
- c) calea ferata va fi scoasa din conservare la data de 17.07.2022, totalizand o suprafata totala de 41.961,53 mp si o antestatie, situate in localitatea Scrioastea (suprafata de cale ferata de 5163,62 mp, situata pe tarlauh T59, parcela 469, avand numarul cadastral 335) si in localitatea Maldaeni (suprafata de cale ferata de 5866,82 mp, situata pe tarlauh T92, avand numarul cadastral 491, suprafata de drum feroviar de 14807,59 si constructia-antestatie, in suprafata de 62,86 mp, situate pe tarlauh T93, avand numarul cadastral 492 si suprafata de cale ferata de 16.123,50 mp, situata in tarlauh T59-T96, parcela 405, avand numarul cadastral 493), astfel cum sunt descrise in Anexa nr. 1 si Anexa 2 a prezentului act aditional, denumita generic **”Calea Ferata”**. Pana la data de 17.07.2022 calea ferata va fi repusa in functiune.

Fabrica de Ulei Rosiori, Puturile de Apa si Calea Ferata vor fi identificate in prezentul Contract sub denumirea generica de **”Spatiul Inchiriat”**.

Art. 1.4 din Capitolul II, Obiectul Contractului, se completeaza si se modifica dupa cum urmeaza:

”Art. 1.4. Partile convin ca Spatiul Inchiriat sa fie utilizat de Locatar numai pentru activitatea de depozitare, procesare seminte oleaginoase si transport, care nu contravin linistii, ordinii publice si normelor legale in vigoare, cu conditia obtinerii oricaror aprobari sau avize cerute de legea romana pentru desfasurarea activitatilor sale in cadrul Spatiului Inchiriat care vor fi obtinute de catre si pe cheltuiala exclusiva a Locatarului.”

Art. 2. din Capitolul III, Durata Contractului, se completează si se modifica, după cum urmează:

”Art 2. Prezentul Contract de Inchiriere se prelungește pentru o perioada suplimentara de 10 (zece) ani de zile, calculata de la data de 19.05.2022, respectiv Contractul de Inchiriere se prelungește pana la data de 19.05.2032 (**”Durata”**).”

Art. 5 din Capitolul IV, Pretul si Modalitatea de plata, se completează si se modifica, după cum urmează:

”Art. 5. Contravaloarea chiriei (denumita în continuare **”Chiria de Baza”**) și orice alte sume datorate în virtutea prezentului Contract, cu excepția utilităților, sunt menționate în EURO, dar plătibile în RON și calculate la cursul de schimb EURO/RON aplicat de Banca Națională a României la data emiterii facturii de către Locatar.

Chiria de Bază va fi de: 43.000 EURO pe lună, plus taxa pe valoare adăugată („TVA”), datorată și plătilă în conformitate cu prevederile art. 6 din Contractului de Inchiriere, respectiv semestrial, în avans.

Pentru evitarea unor neînțelegeri, Partile declară că plata de către Locatar a Chiriei de Baza, inclusiv a oricărui majorare a acesteia, și a altor sume datorate conform Contractului pentru orice luna parțială se va efectua pro-rata pentru respectiva luna calendaristică.

Art. 8.1 din Capitolul V, Caracteristicile Spațiului Inchiriat, se completează si se modifica, în vederea alinierii cu prevederile Codului Civil, după cum urmează:

”8.1. Locatorul va fi răspunzător pentru executarea reparațiilor capitale în ceea ce privește Spațiul Inchiriat, respectiv pentru realizarea lucrărilor majore de structură a Spațiului Inchiriat și a oricărui altor reparații majore și lucrări de întreținere majore, în conformitate cu prevederile legale aplicabile în domeniul PSI și protecția mediului, inclusiv de eficientizare energetică a Spațiului Inchiriat. Locatorul va asigura accesul la Spațiul Locatarului și al reprezentanților Locatarului în scopul efectuării tuturor acestor lucrări majore de reparație și întreținere, așa cum este prevăzut mai jos. În virtutea celorlalte prevederi ale prezentului Contract de Inchiriere, în cazul în care capacitatea de utilizare a Spațiului Inchiriat este afectată de orice reparații majore efectuate de Locatar pentru o perioadă mai lungă de patruzeci (40) de zile calendaristice, Locatarul are dreptul la o reducere adecvată a Chiriei de Baza pe care Partile o vor negocia cu bună-credință.

În cazul în care Locatorul nu își îndeplinește angajamentele sau obligațiile din cadrul prezentului articol, Locatarul poate, după înștiințarea trimisă Locatarului (sau fără înștiințare în caz de urgență), să efectueze reparațiile capitale pentru Spațiul Inchiriat, în numele și pe cheltuielile Locatarului, și să facă toate lucrările și toate plățile necesare în legătură cu acest lucru. Cu excepția lucrărilor care se fac în regim de urgență, Locatarul va aproba în prealabil devizele de lucrări pentru lucrările contractate de către Locatar, în numele Locatarului, în baza prezentului articol. Dacă Locatarul

face orice cheltuiala pentru care Locatorul este raspunzător în virtutea prezentului Contract, suma respectivă va fi datorata si platibila de către Locator, putand fi compensata, daca Locatarul este de acord, din ratele ulterioare ale Chiriei de Bază.

Locatorul ii da dreptul Locatarului sa modernizeze sau sa achizitioneze, partial sau in intregime, echipamente/instalatii/sisteme aditionale utilizate in scopul functionarii si utilizarii Spatiului Inchiriat, confirmand si garantand in mod expres ca toate aceste modernizari/echipamente/instalatii/sisteme aditionale sunt si raman in proprietatea exclusiva a Locatarului, inclusiv pe toata durata contractului de inchiriere, Locatorul neavand niciun drept asupra acestora, nici pe toata durata contractului de inchiriere si nici dupa incetarea acestuia.

Echipamentele/instalatiile/sistemele aditionale care vor fi inlocuite de catre Locatar vor ramane in conservare, urmand ca la incetarea contractului de inchiriere acestea sa fie repuse de Locatar in stare initiala preluarii imobilului inchiriat.

In ceea ce priveste Calea Ferata, Locatorul consimte si este de acord ca toate lucrarile de reparatii capitale/reinnoire, reabilitare si modernizare a infrastructurii Caili Ferate sa fie realizate, in vederea exploatarei acesteia de catre Locatar pentru activitati de transport, pe costul Locatarului, in baza devizului de lucrari aprobat in prealabil de catre Locator. Astfel, Locatarul va refactura Locatorului toate costurile aferente lucrarilor efectuate in baza devizului de lucrari aprobat de catre Locator, Partile fiind de acord ca valoarea facturilor emise de Locatar sa fie compensate din Chiria de Baza datorata pe toata durata Contractului de Inchiriere. In acest sens, Partile au agreeat, in mod expres, de comun acord, compensarea contravalorii facturilor achitate de catre Locatar in baza prezentului articol si a devizului de lucrari aprobat de catre Locator cu valoarea facturilor emise de catre Locator aferente chiriei.

Locatarul, pe cheltuiala sa, va pastra Spatiul Inchiriat și toate instalatiile, sistemele, echipamentele si dependințele in conditii bune și va repara Spatiul Inchiriat si-l va pastra în buna stare de funcționare. Pentru evitarea unor neintelegeri, Partile declara si agreeaza ca reparațiile necesare ivite ca urmare a utilizarii normale a Spatiul Inchiriat vor reveni în sarcina exclusiva a Locatarului. Astfel, Locatarul va repara, dacă este cazul, pe propria-i cheltuiala orice defectiune survenita in mod natural prin simpla utilizare a Spatiul Inchiriat, precum si orice defectiune și/sau stricaciune intervenita ca urmare a utilizarii necorespunzatoare a Spatiul Inchiriat de catre Locatar, angajatii si/sau reprezentantii si/sau orice vizitatori ai acestuia.

In caz de incendiu sau alt accident in Spatiul Inchiriat, Locatarul va instiinta imediat Locatorul despre acest lucru, iar Locatorul, daca nu este altfel stipulat in prezentul Contract, va începe si va urmări imediat reparatiile necesare. Dacă Spatiul Inchiriat este parțial distrus de incendiu sau alt accident astfel incat devine inutilizabil pentru Locatar parțial sau în întregime, Chiria de Bază stipulata in prezentul Contract va fi redusa cu privire la portiunea de Spatiu Inchiriat astfel inutilizabila, pana cand aceasta portiune a Spatiului Inchiriat redevine utilizabila pentru Locatar, cu conditia, totuși, ca sus-menționata Chirie de Baza sa nu fie redusa daca incendiul sau accidentul respectiv

a fost cauzat intentionat sau in urma neglijentei Locatarului. Fara a aduce atingere prevederilor cuprinse în acest Articol, Locatorul va fi obligat numai sa restaureze ori sa readucă Spatiul Inchiriat la starea sa de la data incendiului/accidentului.

Art. 9 din Capitolul IV, Obligatiile Partilor Contractante, se completează si se modifica, după cum urmează:

”Art. 9.1. sa predea Locatarului Spatiul Inchiriat, dupa semnarea Contractului de Inchiriere si a fiecarui act aditional prin care se modifica identificarea si caracteristicile Spatiului Inchiriat, intocmind un proces verbal de predare – primire, parte integranta din Contractul de Inchiriere. Patrimoniul predat Locatarului va fi inventariat anual de Locator iar orice lipsa constatata va fi suportata de catre Locatar, intregirea patrimoniului facandu-se prin oricare din mijloacele prevazute de lege.

Se va introduce un nou articol 9.4. avand urmatorul cuprins:

„Art.9.4. in vederea realizarii obiectului contractului, Locatorul se obliga sa execute pe cheltuiala sa lucrari de inlocuire a echipamentelor, instalatiilor tehnologice si utilajelor cu grad avansat de uzura fizica si morala, ca urmare a solicitarii Locatarului in baza unui memoriu tehnic justificativ. Investitiile vor fi aprobate de Adunarea Generala a Actionarilor. ”.

2. DECLARATII SI GARANTII ALE PARTILOR

Fiecare Parte declara si garanteaza celeilalte Parti ca:

- (i) este o societate organizată în mod legal, are deplina putere si autoritate sa incheie si sa indeplineasca termenii si prevederile prezentului Act Adicional, precum si sa semneze orice documente prevazute de Contract.
- (ii) încheierea prezentului Act Adicional a fost aprobata in mod corespunzator de organele statutare competente ale fiecareia dintre Parti si constituie și va constitui obligațiile sale legale, valabile și irevocabile.
- (iii) a citit dispozitiile prezentului Act Adicional si a inteles in mod corect si complet continutul drepturilor si obligațiilor sale in baza Contractului;
- (iv) isi vor desfasura activitatile cu buna-credinta, respectand intocmai prevederile Contractului, colaborand cu bună-credinta prin menținerea unei bune comunicari si prin informarea rapida a celeilalte Parti cu privire la orice aspecte relevante pe intreaga Durata a Contractului.

3. DIVERSE

- 3.1. Fiecare Parte declara ca toate clauzele din Contractul de Inchiriere, cu modificarile si completarile ulterioare, inclusiv dar nelimitativ, cele prin care face declaratii, prin care isi asuma obligatii etc, sunt valabile inclusiv la data incheierii prezentului act aditional.

3.2. Prevederile prezentului act aditional fac parte integranta din Contractul de Inchiriere, cu toate completarile si modificarile ulterioare prin acte aditionale, celelalte prevederi ale acestuia ramanand nemodificate.

3.3. Prezentul act aditional intra in vigoare la data semnarii sale de catre toate partile implicate.

3.4. Urmatoarele Anexe reprezintă parte integrantă a acestui Act Aditional:

Anexa 1 – Planul de amplasare al Caii Ferate

Anexa 2 – Documentatia cadastrala aferenta Caii Ferate

DREPT MĂRTURIE, Partile au semnat prezentul Act Aditional la data de [_____].

CEREALCOM S.A.

LONGIN S.R.L.

Ionescu Victoria Vichi

Director General

Draghicescu Longin Mircea

Asociat Unic