

2005 26/01 14

CONTRACT DE ASOCIERE
pentru constructia si administrarea patrimoniului
Complexului Agroalimentar Maica Domnului
din Bucuresti, str Maica Domnului nr.61, Sector2

VIZAT
Spre neschimbare,
SECRETAR,

I. PARTILE CONTRACTANTE

Administratia Pietelor Sector 2, cu sediul in municipiul Bucuresti, str. Ziduri Mosi nr. 4, Sector 2, cod fiscal R4266235, cont nr.50044266235 deschis la Trezoreria Statului Sector 2, persoana juridica romana in conformitate cu prevederile Hotararii Consiliului Local al Sectorului 2 nr. 07 din 2003, reprezentata prin Director General Ioan Georgescu si Director Economic Constantin Patruta, denumita in continuare **ADMINISTRATIA PIETELOR**, pe de o parte

si

S.C. SORIN S. IN ARINA IMOB. S.R.L. cu sediul in Bucuresti, Bdul Lacului, Nr. 73, Bl. 17, Sector 2, inregistrata in Registrul Comertului sub nr. J40/16/12/28/11/2003, cod fiscal R15948467, reprezentata prin Director **HAMOUA YOUSSEF**, denumita in cele ce urmeaza **ASOCIATUL**, pe de alta parte

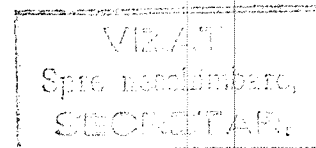
tinand seama de:

- (1) prevederile art. 3 alin. (1) lit.e), art. 15 si art. 16 din Ordonanta Guvernului nr.71/2002 privind organizarea si functionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat de interes local aprobata prin Legea nr.3/2003;
- (2) prevederile art. 38 alin.(2) lit.x) din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala;
- (3) prevederile Legii nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic;
- (4) Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr.51 din 06.03.2003 privind masuri de imbunatatire a activitatii in pietele agroalimentare din municipiul Bucuresti;

(5) Hotararea Consiliului Local Sector 2 Bucuresti nr.37 din 07.04.2004 privind transmiterea din administrarea Directiei Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 în administrarea Administrației Piețelor Sector 2 a unei suprafețe de teren de 800 mp.

s-a incheiat prezentul contract de asociere in conditiile de mai jos

II. OBIECTUL CONTRACTULUI



Art. 1 - Obiectul contractului consta in asocierea partilor pentru constructia si administrarea Complexului Agroalimentar Maica Domnului, in suprafata de 800 mp, situat in Bucuresti, str Maica Domnului, nr. 61, Sector 2, denumita in cele ce urmeaza COMPLEX.

Administarea COMPLEXULUI se va face exclusiv de catre ASOCIAT in conformitate cu prevederile legale referitoare la pietele agroalimentare si cu prevederile Regulamentului Pietelor Agroalimentare din Municipiul Bucuresti prevazut in Anexa nr. 3 a prezentului contract.

III. CONTRIBUTIA SI OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 2 - ASOCIATUL preia terenul conform Schitei anexate la prezentul contract - Anexa nr.1, si se obliga ca pe acesta sa construiasca, pe cheltuiala sa, un imobil cu destinatia de complex agro-alimentar in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism si Autorizatiei de Construire, eliberate conform legii.

Toate cheltuielile ocazionate de obtinerea Autorizatiei de Construire, de elaborarea proiectului de executie a lucrarilor de constructie, ca si cheltuielile necesare administrarii COMPLEXULUI pe durata asocierii vor fi suportate integral de ASOCIAT si nu vor afecta cotele de aport ale celor doua parti contractante, asa cum sunt precizate la art. 8 din prezentul contract.

Art. 3 - ASOCIATUL se obliga ca in termen de 30 de zile de la data eliberarii Autorizatiei de Construire sa inceapa lucrarile de construire a COMPLEXULUI.

ASOCIATUL se obliga sa execute toate lucrarile prevazute in Devizul estimativ (Anexa nr. 2 la prezentul contract).

Finalizarea lucrarilor de constructie se va face in termen de 12 luni de la data eliberarii Autorizatiei de Construire, pe baza resurselor financiare asigurate de catre ASOCIAT.

Art. 4 - Acest contract de asociere se incheie pe o perioada de 25 de ani, putand fi prelungit numai cu acordul partilor, prin act aditional.

Art. 5 - Asocierea dintre cele doua parti contractante nu da nastere la o noua persoana juridica.

Drepturile si obligatiile dintre cele doua parti contractante sunt cele precizate in prezentul contract.

Drepturile si obligatiile pe care fiecare parte le are catre terti nu privesc cealalta parte la prezentul contract.

Art. 6 - ASOCIATUL are dreptul sa ceseze toate/o parte din drepturile si obligatiile sale rezultand din prezentul contract catre terte persoane numai cu acordul ADMINISTRATIEI PIETELOR.

Acesta nu va avea, inasa, nevoie de acordul ADMINISTRATIEI PIETELOR pentru incheierea contractelor care tin de constructia noului imobil si de administrarea curenta a asocierii.

Art. 7 - La incetarea asocierii prin expirarea termenului de valabilitate al prezentului contract, ASOCIATUL se obliga sa predea ADMINISTRATIEI PIETELOR, COMPLEXUL in intregime, inclusiv cu imbunatatirile aduse prin lucrarile de constructie executate pe perioada asocierii, liber de orice sarcini.

ASOCIATUL se obliga sa mentina in buna stare de functionare, pe toata durata contractului, COMPLEXUL si sa execute pe spezele asocierii toate interventiile de reparatii in constructii si instalatii.

Art. 8 - Aportul partilor contractante in asociere este de 13% pentru ADMINISTRATIA PIETELOR si de 87% pentru ASOCIAT.

Cotele de aport din alineatul precedent au fost convenite de parti pe baza valorii Devizului estimativ corectata cu valoarea totala a COMPLEXULUI construite conform situatiei finale de lucrari si a Raportului de evaluare a terenului - Anexa nr. 2 la contract.

Devizul final nu poate depasi mai mult de +/- 10% Devizul estimativ.

Procentele de aport ale partilor contractante vor ramane neschimbate indiferent de evolutia preturilor si de volumul cheltuielilor efectuate de ASOCIAT, ulterior punerii in functiune, pentru administrarea COMPLEXULUI.

Art. 9 - ASOCIATUL se obliga sa exploateze intregul COMPLEX si sa plateasca lunar ADMINISTRATIEI PIETELOR, incepand cu data punerii in functiune a COMPLEXULUI (conform art. 8) 13% din profitul net realizat din exploatarea COMPLEXULUI, dar nu mai putin de 1000 EURO pe luna.

Toate platile catre ADMINISTRATIA PIETELOR, exprimate in EURO, se vor face in lei, la cursul comunicat de catre Banca Nationala a Romaniei ca fiind valabil la data cand obligatia de plata este scadenta.

Sumele convenite ADMINISTRATIEI PIETELOR vor fi platite de ASOCIAT cel mai tarziu la data de 10 ale lunii, pentru luna in curs, in contul ce-i va fi indicat de ADMINISTRATIA PIETELOR.

ASOCIATUL se obliga sa organizeze activitatea desfasurata in incinta COMPLEXULUI ca un centru de profit distinct, separat de restul patrimoniului si activitatii sale si sa organizeze in mod corespunzator evidenta contabila a tuturor activelor si pasivelor ca si a tuturor veniturilor si cheltuielilor acestui centru de profit, obligandu-se totodata sa puna la dispozitia ADMINISTRATIEI PIETELOR toate documentele contabile referitoare la activitatea centrului de profit, oricand si ori de cate ori o va cere.

Art. 10 - ASOCIATUL se obliga sa asigure toate resursele necesare pentru constructia si administrarea patrimoniului COMPLEXULUI, in conditiile si la termenele prevazute in prezentul contract.

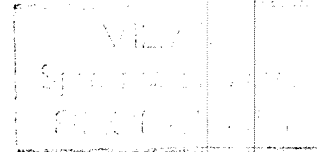
Art. 11 - La semnarea prezentului contract, ASOCIATUL prezinta dovada constituirii garantiei de buna executie a contractului in valoare de 1000 EURO.

Garanția de bună execuție se constituie prin emiterea, de către asociat, în favoarea administrației piețelor, a unui bilet la ordin, scadent la 12 luni de la data eliberării autorizației de construire, sau prin depunerea sumei respective într-un cont pentru garanție, al asociatului.

În cazul în care asociatul nu finalizează lucrările de construcție a pieței în termenul prevăzut la alineatul 2 al prezentului contract, contractul va fi reziliat, iar biletul la ordin va fi utilizat de către administrația piețelor, respectiv suma din cont va reveni acesteia.

În cazul în care termenul prevăzut la alineatul 2 al prezentului articol este respectat de către asociat, administrația piețelor va restitui acestuia biletul la ordin emis, sau îi va permite retragerea, din contul de garanție, a sumei depuse.

IV. RASPUNDEREA CONTRACTUALA



Art. 12 – Pentru nerespectarea obligatiilor asumate prin prezentul contract, partea in culpa datoreaza celeilalte parti penalitati precum si daune.

Daunele se datoreaza numai in masura in care prejudiciul nu a fost acoperit prin plata penalitatilor.

Penalitatiile pentru neindeplinirea obligatiilor asumate de ASOCIAT sau pentru executarea necorespunzatoare a acestor obligatii sunt de 0,5% pentru fiecare zi de intarziere pe perioada primelor 30 de zile si de 1% pe zi de intarziere pentru perioada ce depaseste 30 de zile.

In situatia in care ASOCIATUL nu-si indeplineste obligatiile asumate prin prezentul contract pe o perioada mai mare de 3 luni, contractul de asociere se reziliaza in termen de 30 de zile de la notificarea partii culpabile asupra intentiei de reziliere, daca in acest termen partea in culpa nu isi indeplineste obligatiile asumate prin contract.

Art. 13 – Asocierea inceteaza prin:

- trecerea timpului pentru care a fost contractata, daca partile nu hotarasc, de comun acord, prelungirea valabilitatii prezentului contract, conform art. 4;
- prin acordul partilor consemnat intr-un act aditional;
- deschiderea procedurii falimentului ASOCIATULUI;
- disparitia sau imposibilitatea de exploatare a Complexului, din motive obiective, justificate de parti;
- in cazul prevazut la art.16.

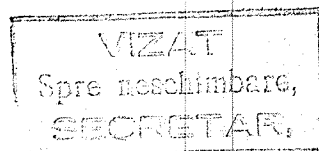
Art. 14 – In caz de incetare, din orice motive, a asocierii inainte de expirarea termenului de valabilitate a contractului, impartirea averii asocierii se va face potrivit regulilor partajului si in functie de aportul adus de catre fiecare asociat pana la data incetarii asocierii.

Art. 15 - Forta majora suspenda executarea obligatiilor contractuale si exonereaza partile de raspundere pentru neindeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin conform prevederilor din contract.

Prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil, aparut dupa intrarea in vigoare a contractului si care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile contractuale.

Art. 16 - In conditiile in care forta majora conduce la o suspendare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, acestea se vor reuni pentru a hotari asupra executarii clauzelor contractuale in viitor.

In cazul pieririi fortuite sau al imposibilitatii de exploatare din cauze obiective a COMPLEXULUI, justificate de parti, contractul isi inceteaza valabilitatea.



V. LITIGII

Art. 17 - Litigiile de orice fel ce decurg din interpretarea si/sau aplicarea clauzelor din prezentul contract sunt de competenta instantelor judecatoresti romane.

VI. DISPOZITII FINALE

Art. 18 - Modificarea contractului se poate face prin acordul partilor consemnat intr-un act aditional care va face parte integranta din prezentul contract.

Art. 19 - In termen de 30 de zile de la data rezilierii contractului, din culpa ASOCIATULUI, ASOCIATUL se obliga sa elibereze COMPLEXUL ce face obiectul prezentului contract de asociere, predand-o ADMINISTRATIEI PIETELOR pe baza de proces verbal in situatia in care se afla la acea data.

Art. 20 - ADMINISTRATIA PIETELOR nu este raspunzatoare de schimbarea regimului juridic al COMPLEXULUI ca urmare a unor reglementari legale adoptate dupa semnarea prezentului contract si

~~ASOCIATUL nu este in drept sa pretinda nici un fel de despagubiri de la ADMINISTRATIA PIETELOR .~~

Art. 21 - Fac parte integranta din prezentul contract urmatoarele anexe :

Anexa nr. 1 - Schita COMPLEXULUI;

Anexa nr. 2 - Devizul estimativ al proiectarii si executiei Pietei;

Anexa nr. 3 - Regulamentul pietelor agroalimentare din Municipiul Bucuresti;

Anexa nr. 4 - Oferta economica;

Anexa nr. 5 - Raportul de evaluare a terenului.

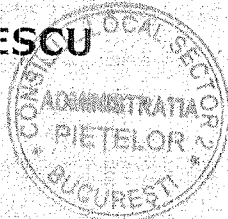
Art. 22 - Prezentul contract intra in vigoare la data semnarii, dupa aprobarea prealabila de catre Consiliul Local Sector 2.

Art. 23 - Prezentul contract de asociere s-a incheiat in 4 (patru) exemplare originale, cate 2 (doua) pentru fiecare parte contractanta, astazi 14.01.2005, la Bucuresti.

ADMINISTRATIA PIETELOR
SECTOR 2

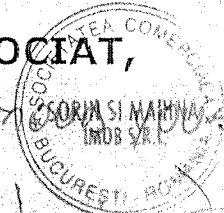
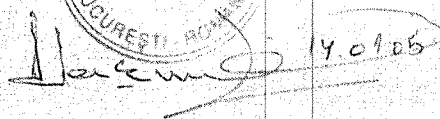
S.C. SOPHIA SI MARINA IMMOB. S.R.L.

DIRECTOR GENERAL,
IOAN GEORGESCU



ASOCIAT,

HARMONIA SI MARINA IMMOB. S.R.L.



DIRECTOR ECONOMIC,
CONSTANTIN PATRUTA



SEF BIROU JURIDIC,
MARIAN MANOLE



PRESEDINTE DE SEDINTA,

GÂDEA CLITEMNESTRA

