

CONTRACT DE ASOCIERE

Avand ca obiect edificarea "ANSAMBLULUI MADISON"
(denumirea finală a ansamblului va fi stabilită în urma concursului urbanistic de idei)

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Între părțile:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI IASI, cu sediul în reprezentat prin Primar, având cont nr....., deschis la banca, denumit în continuare C.L.M.I. și **S.C. IULIUS GROUP S.R.L.**, cu sediul în Iași, str. Sărărie nr. 6, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J22-2139/1991, Cod Fiscal R 1977551, având cont nr. R026 RNCB 3200 0000 0055 0001, deschis la BCR Iași, prin reprezentantul legal IULIAN ADRIAN DASCĂLU, denumită în continuare S.C.I.G.

a intervenit prezentul contract de asociere, în vederea construirii obiectivului "Ansamblu Madison" în condițiile prevăzute în prezentul contract.

CAP. II. FORMA ASOCIERII

Art.2. Asocierea convenită prin prezentul contract este o asociere în participație încheiată în temeiul art. 251-256/ Cod Comercial coroborat cu disp. Art. 38/Legea 215/2001 privind administrația publică locală, a Hotărârii Consiliului Local al Mun. Iași nr., a Hotărârii Asociațului Unic al S.C.I.G.

CAP. III. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.3. Obiectul prezentului contract de asociere îl constituie: dezvoltarea urbană a zonei perimetrate de străzile Palat, Strada Sf. Constantin, Strada Sf. Lazăr, dezvoltarea unor activități comerciale, realizarea de amenajări multifunctionale, construcții și vânzarea de spații locative, structuri edilitare și comerciale, baze de agrement ce urmăresc degrevarea bugetului C.L.M.I. și participarea acestuia la profitul realizat din derularea acestui proiect.

Contractul de asociere produce efecte juridice doar între părțile contractante, fiecare acționând față de terți în nume și pe cont propriu, inclusiv în operațiunile comerciale care nu fac obiectul prezentului contract, și răspund pentru acestea.

S.C.I.G. are dreptul de a denunța acest contract în tot sau în parte, pe durata executării convenției, în situația în care nu poate realiza construcțiile descrise în PUZ sau nu este de acord cu acesta, prin notificare scrisă transmisă C.L.M.I.

CAP. IV. DURATA CONTRACTULUI

Art. 4 Contractul de asociere se încheie pe durata existenței construcțiilor ce vor fi edificate pe terenul adus ca aport de către C.L.M.I.

CAP. V. PARTICIPAREA PĂRȚILOR

Art. 5. Aportul la asociere al Consiliului Local Iași constă în terenul și construcțiile existente, situate în municipiul Iași, în perimetru Strada Palat, Strada Sf. Lazăr, Strada Sf. Constantin, astfel cum sunt delimitate în planurile de situație, anexate la prezentul contract, compus din:

- teren construit și neconstruit în suprafață de aproximativ 120.000 mp (suprafața exactă va fi stabilită după întocmirea documentației de carte funciară);
- construcții existente, conform anexei;

Valoarea aportului C.L.M.I. la asociere este stabilită în funcție de valoarea suprafetelor de teren aduse în asociere și a construcțiilor existente conform raportului de expertiză anexat, întocmit de Filiala Iași a Corpului Expertilor Tehnici.

Art. 5.1. Aportul la asociere al S.C.I.G. constă în lucrări de investiții (conform anexei nr. 2) realizate din surse atrase sau proprii, în valoare estimativă de 50.000.000 Euro.

Valoarea reală a investițiilor va fi stabilită la finalizarea lucrărilor, pe bază de expertiză ce urmează a fi efectuată de un expert autorizat din cadrul Corpului Expertilor.

C.L.M.I. recunoaște dreptul neconditionat al S.C.I.G. de a se asocia cu trete persoane, în orice forme de asociere sau parteneriate, în vederea constituției de entități cu sau fără personalitate juridică, care să aibă ca scop atragerea de investiții și realizarea obiectivelor prezentului contract. C.L.M.I. recunoaște S.C.I.G. și dreptul de a ceda, total sau parțial prezentul contract unei trete persoane juridice, fără un alt acord prealabil al coasociatului.

Art. 5.2. S.C.I.G. poate executa toate construcțiile, modificările, amenajările, investițiile, reabilitările, consolidările, dotările etc. pe care le consideră necesare și utile, având în acest sens acordul general și prealabil al C.L.M.I., cu condiția ca acestea să nu afecteze în mod negativ condițiile de mediu și să respecte dispozițiile legale în vigoare.

Art. 5.3. Investițiile vor fi realizate pe baza unui PUZ ce va fi întocmit folosindu-se rezultatele concursului urbanistic de idei, ce va fi organizat de C.L.M.I. pe cheltuiala S.C.I.G.. Costurile estimate de părți pentru organizarea concursului urbanistic de idei este de 30.000 Euro. Concursul de idei va fi organizat de C.L.M.I., pe baza temei de proiectare propusă de S.C.I.G., tema care va respecta obiectul contractului.

Proprietatea asupra proiectelor rezultate în urma concursului urbanistic de idei, a planurilor de dezvoltare și arhitectură și a tuturor informațiilor, revine, este și rămâne proprietatea exclusivă a S.C.I.G.. C.L.M.I. nu va întreprinde nici un fel de acțiuni care pun în pericol oricare din aceste drepturi de proprietate sau obține orice alte drepturi asupra lor.

C.L.M.I. este de acord cu următoarele condiții și limitări ale exercitării drepturilor enumerate anterior: (i) acest contract nu va fi considerat ca fiind o vânzare a unor drepturi de proprietate intelectuală sau un transfer de proprietate al acestor drepturi; (ii) C.L.M.I. nu trebuie să vândă, transfere sau în alt mod să facă disponibile proiectele rezultate în urma concursului urbanistic de idei, planurilor de dezvoltare, și arhitectură unor terți.

CAP. VI. MODALITĂȚI DE ÎMPĂRTIRE A REZULTATELOR FINANCIARE ALE ACTIVITĂȚII DE ASOCIERE

Art. 6. Părțile vor împărti profitul din asociere, după cum urmează:

- S.C.I.G. – 90%
- C.L.M.I. – 10%, dar nu mai puțin de 105.000 Euro/an reprezentând cota minimă de profit garantat.

Art. 6.1. Plata profitului se va face după cum urmează :

- S.C.I.G. va fi scutita de plata oricărora sume pentru primele 24 de luni de la data aprobării PUZ, predarea terenului și a certificatului de carte funciară, din care să rezulte intrarea în proprietatea privată a C.L.M.I. a terenului constituit ca aport;
- După expirarea perioadei de grătie de 24 de luni, S.C.I.G. va plăti 1/3 din valoarea cotei minime pentru perioada cuprinsă între al doilea și al treilea an și 2/3 pentru perioada cuprinsă între al treilea și al patrulea an, urmând ca plata conform art.6. să se realizeze după anul al patrulea.
- Cota de profit de 10% este datorată de S.C.I.G. începând cu data punerii în funcțiune a fiecărei noi investiții în parte.

Art. 6.2. Orice plată a profitului, astfel cum sunt enumerate la art. 6.1. se va face anual până la data de 28 martie pentru anul anterior de funcționare a întregului ansamblu. Regularizarea obligațiilor anuale se va face în termen de 30 de zile de la data aprobării bilanțului contabil anual.

Pentru primul an calendaristic de funcționare a ansamblului, părțile convin că valoarea sumei minime de profit garantate conform art.6, alin.1 să fie calculată și plătită proporțional cu numărul zilelor de funcționare din anul respectiv calculat de la data punerii în funcțiune până la sfârșitul anului ($105.000 \text{ Euro} \times \text{Număr Zile Funcționare}/365 \text{ zile}$).

CAP. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7. Obligațiile C.L.M.I.:

a). Să pună la dispoziție S.C.I.G. imobilul (teren și construcții) ce formează obiectul contractului în termen de 30 zile de zile de la data aprobării PUZ, care va fi însoțită în mod obligatoriu de certificatul de carte funciară, din care să rezulte situația juridică a terenului, pe bază de proces verbal.

Până la data predării efective a terenului și a certificatului de carte funciară, toate cheltuielile și eforturile financiare, de orice natură, aferente suprafetelor de teren mai sus descrise, vor fi suportate de către proprietarul C.L.M.I. Până la aceeași dată, C.L.M.I. își rezervă dreptul de folosință asupra imobilului (teren și construcții) fără a schimba destinația acestora.

b). Să pună la dispoziția S.C.I.G. planurile și schitele imobilului (teren-construcții), precum și toate actele care vor fi solicitate și care fac obiectul acestei investiții pe care C.L.M.I. le deține, astfel încât S.C.I.G. să cunoască în detaliu topografia locului, în vederea evitării distrugerii ori avarierii acestora atât pe durata ridicării construcțiilor, cât și ulterior pe durata exploatarii sau valorificării lor.

c). Va emite în termen legal toate autorizațiile și avizele necesare care cad în competența acestuia și va sprijini S.C.I.G. pentru obținerea celorlalte avize și autorizații legale.

(d). Garantează folosința liniștită, utilă și necondiționată a terenului constituind aport la asociere, începând cu data predării acestuia;

e) C.L.M.I. este de acord ca, în situația în care S.C.I.G. va decide ridicarea de construcții pe terenul adus ca aport și care fac obiectul prezentului contract, să nu se opună edificării acestora și să cedeze folosința.

* C.L.M.I. recunoaște prin semnarea prezentului contract că S.C.I.G. dobândește drept deplin de proprietate asupra imobilelor nou realizate, indiferent de stadiul de realizare, cât și un drept de folosință asupra terenurilor aferente construcțiilor, aceste drepturi constituind un drept real de superficie.

Din momentul semnării procesului verbal de predare-primire a terenului, S.C.I.G. poate exercita liber și nestingerit toate prerogativele derivând din dreptul de proprietate asupra noilor imobile (investiții) realizate indiferent de stadiul lor, precum și din dreptul de folosință și superficie asupra terenurilor. Astfel, S.C.I.G. dobândește dreptul de a exercita liber și necondiționat posesia și folosința asupra terenurilor aferente construcțiilor, precum și de a dispune de substanța lor în limitele impuse de necesitatea realizării lucrărilor de construcții (săpături, amenajări, modernizări, extinderi, etc.).

* C.L.M.I. recunoaște dreptul neconditionat al S.C.I.G. de a transmite total sau parțial, către terțe persoane, odată cu dreptul propriu de proprietate asupra construcțiilor, și dreptul de folosință și superficie asupra terenului, drept dobândit conform prezentului contract, fără un alt acord prealabil al C.L.M.I.

f). C.L.M.I. are obligația de a se abține de la orice acțiuni sau inacțiuni de natură a obstacula în orice fel dreptul de proprietate a S.C.I.G. privind investițiile efectuate, precum și dreptul de folosință și superficie pentru terenurile aferente.

Având în vedere că S.C.I.G. dobândește proprietatea asupra construcțiilor noi realizate, C.L.M.I. este de acord prin semnarea prezentului contract să constituie în favoarea coasociatului un drept gratuit de servitute (trecere cu piciorul și cu autovehicule) pentru căile de acces (vechi sau care vor fi realizate) către construcțiile antementionate sau utilitățile care le deservesc, drept care va putea fi cedonat total sau parțial, fără un alt acord prealabil, în condițiile înstrăinării către un tert a dreptului de proprietate.

(g). Va sprijini S.C.I.G. în vederea obținerii fondurilor acordate de diverse instituții financiare și alte organisme pentru reabilitarea, conservarea, consolidarea și punerea în valoare a oricăror vestigii istorice care vor fi descoperite pe durata derulării contractului de asociere.

Art. 7.1. Obligațiile S.C.I.G.:

a). Să realizeze pe terenul adus ca aport de C.L.M.I. lucrările de investiții convenite prin contract;

b). Să întocmească proiectele de execuție a lucrărilor ;

c). Să suporte taxele prevăzute de lege pentru eliberarea certificatului de urbanism, a autorizației de construire, precum și a altor taxe și avize cerute de legislația în vigoare pentru realizarea lucrărilor de investiții convenite ;

d). Să asigure finanțarea pentru realizarea investițiilor convenite ;

e). Îndeplinește activitatea de management a investițiilor, având în acest sens acordul general și prealabil al C.L.M.I. pentru toate operațiunile pe care le va considera utile și necesare în vederea finalizării investițiilor și exploatarii acestora.

f). Realizează activitatea de administrare și conducere curentă a activității asocierii;

g). Asigură și angajează forța de muncă calificată pentru realizarea activității asocierii;

h). Conduce contabilitatea veniturilor, cheltuielilor și a rezultatelor financiare ale asocierii și asigură evidența prevăzută de lege.

i). Va permite accesul C.L.M.I. pentru lucrări de întreținere și monitorizare a versanților.

j). Nu va încheia contracte de vânzare-cumpărare pentru un procent mai mare de 85% din suprafața desfășurată a construcțiilor edificate, cu excepția spațiilor locative care vor putea fi înstrăinate fără nici o restricție.

k). Să suporte cheltuielile ocasionate de organizarea concursului urbanistic de idei

l). Să întocmească pe cheltuială proprie PUZ, PUD, proiectele tehnice și de arhitectură ale ansamblului;

m). Să edifice pe cheltuială proprie lucrările de construcții (ce nu cuprind racorduri și instalații aferente) a două bazină înot, unul pentru adulți și unul pentru copii, lucrări care vor fi realizate pe amplasamentele ce vor fi puse la dispoziție de C.L.M.I.

n). S.C.I.G., va proceda la demolarea construcțiilor și amenajărilor care nu figurează în PUZ sau PUD, în baza autorizației prealabile a C.L.M.I., lucrări care vor fi evaluate în urma unui raport de evaluare (expertizare).

Art. 7.2. Administrarea activității asocierii va fi realizată exclusiv de către S.C.I.G., prin reprezentanții săi, pe toată durata contractului.

C.L.M.I. se obligă să se abțină de la orice intervenție în administrarea activității asocierii de către S.C.I.G., imixtiunea indiferent de natura ei, constituind o încălcare a obligațiilor contractuale, de esență convenției.

C.L.M.I. va avea acces la toate documentele și datele contabile care au stat la baza înregistrărilor în contabilitatea asocierii, pentru a verifica dacă veniturile și cheltuielile asocierii și care au stat la baza calcului profitului repartizate sunt corect determinate – cu obligația ca verificarea să fie anunțată anticipat, cu cel puțin 15 de zile calendaristice. S.C.I.G., în cadrul asocierii este persoana desemnată pentru:

- conducerea evidenței contabile a asocierii;
- furnizarea de informații în scris, către C.L.M.I., anual până la data de 28 martie pentru anul anterior de funcționare a întregului ansamblu cu privire la partea din veniturile și cheltuielile asocierii care îi este atribuibilă acestuia, raport întocmit de către o firmă autorizată de audit.

C.L.M.I. va desemna un membru consultant care va participa cu rol consultativ la ședințele S.C.I.G. în care vor fi dezbatute probleme vizând afacerile asocierii.

Remunerația anuală a S.C.I.G. ca administrator al asocierii este de 5% din veniturile anuale ale asocierii (managementul de operare).

De asemenea, S.C.I.G. va beneficia de o remunerație de 5% din valoarea investițiilor efectuate, pentru managementul de proiect (realizarea investiției). Valoarea acestei remunerații se va calcula la finalizarea proiectului pe bază de evaluare și se va comunica C.L.M.I. odată cu raportul de evaluare.

Remunerăriile pentru managementul de operare și managementul de proiect și asigurarea antreprenoriatului general, se vor deduce din profitul realizat înainte de repartizare, până la recuperarea integrală a acestora.

În raporturile cu terțele persoane, asocierea va folosi denumirea, brandul, sigla și stampila S.C.I.G. sau orice altă denumire sau mijloc de identificare pe care S.C.I.G. le consideră utile și oportune cu condiția ca aceste însemne să nu afecteze imaginea sau reputația C.L.M.I. Dreptul de folosință a acestora ființează doar pe perioada cât S.C.I.G. este parte în contractul de asociere. Acest uz încețează de drept la data subrogării în locul S.C.I.G. a unei terțe persoane sau la data încetării contractului.

Art. 7.3. Ambele părți se obligă în mod ferm la următoarele:

- C.L.M.I. va aduce ca aport la asociere, fără o altă modificare a condițiilor financiare și a celorlalte clauze inserate în prezentul contract, un teren pentru realizarea unei baze sportive ;
- S.C.I.G. va edifica pe acest nou amplasament construcții având ca destinație practicarea de activități sportive, în special tenis de câmp.

Terenul adus ca aport de C.L.M.I. și construcțiile edificate de S.C.I.G. vor urma același regim juridic și condițiile financiare stipulate în prezența convenție.

CAP. VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8. Părțile se obligă să execute întocmai și la termenele stabilite obligațiile asumate prin prezentul contract.

Părțile sunt de drept în întârziere pentru încălcarea obligațiilor contractuale și datorează celeilalte penalități după cum urmează:

~~907%~~ ~~0,5%~~ pentru fiecare lună de întârziere la plată, calculată la valoarea obligației patrimoniale neîndeplinite ;

Penalitățile pot depăși quantumul sumei asupra căreia au fost calculate și chiar valoarea contractului.

CAP. IX. FORȚA MAJORĂ

Art. 9. Obligațiile fiecărei părți conform prezentului contract vor fi suspendate pe durata intervenției cauzei de forță majoră și în măsura în care acea parte este împiedicată sau stincherită de la satisfacerea acestora din orice cauză aflată în afara contractului, inclusiv, dar fără a se limita la: război, război civil, distrugeri, aplicarea legii sau ordinele guvernamentale sau locale, a regulilor, regulamentelor, normativelor sau deciziilor, accidente majore, intemperii, incendii, inundații, seisme, etc.

În situația în care oricare dintre părți este împiedicată să execute obligațiile contractuale, aceasta va notifica celeilalte părți în termen de 30 de zile calendaristice suspendarea efectelor contractului ca urmare a apariției cauzei de forță majoră.

CAP. X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.10. Asocierea poate înceta în următoarele situații :

a). prin acordul scris în acest sens al celor doi asociați;

b). la dispariția din cauză de forță majoră sau caz fortuit a imobilului care

formează obiectul asocierii ;

c). datorită intervenției unor împrejurări exterioare contractului, altfel decât forță majoră sau cazul fortuit (de exemplu, incidența unui act cu caracter normativ) ;

d). ca urmare a rezilierii contractului din culpa uneia dintre părți. Cu excepția cazurilor prevăzute expres pentru denunțarea unilaterală a contractului, convenția poate fi reziliată din culpa S.C.I.G. exclusiv pentru neplata a trei cote minime de profit garantate consecutive.

e). imposibilitatea îndeplinirii obiectivului propus.

Important!

Art.10.1. În situația încetării contractului, părțile vor fi repuse de drept în situația anterioară în următoarele condiții: S.C.I.G. va prelua toate imobilele, amenajările și dotările edificate pe terenul adus ca aport de C.L.M.I. pe care le va valorifica în totalitate, valorile obținute urmând a profita și a fi încasate exclusiv de S.C.I.G.

S.C.I.G. va avea un drept gratuit de retenție asupra imobilului adus ca aport de C.L.M.I. pana la valorificarea integrală a S.C.I.G. a investițiilor realizate. Pe perioada dreptului de retenție, C.L.M.I. va beneficia de cota de 10% aplicată asupra profitului obținut.

Obligațiile S.C.I.G. din prezentul contract vor fi preluate de către cumpărătorii imobilelor, amenajărilor și dotărilor edificate pe terenul adus ca aport de C.L.M.I. proportional cu suprafețele de teren construite preluate. Exceptie de la aceste obligatii o fac spațiile locative. Acest fapt va fi adus la cunoștința cumpărătorilor înainte de semnarea contractelor de vânzare-cumpărare.

Clauza prevăzută la aliniatul precedent se aplică numai actelor de vânzare-cumpărare încheiate de S.C.I.G. după data încetării contractului.

CAP. XI. CLAUZE SPECIALE. LITIGII

Art.11. În cazul în care una sau mai multe din prevederile prezentului contract devin din orice motiv inaplicabile, nelegale sau în orice alt mod nevalabile, conform legii care guvernează contractul sau executarea acestuia, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu vor afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Art.11.1. S.C.I.G. recunoaște C.L.M.I. un drept de preemțiune la vânzarea investițiilor realizate.

C.L.M.I. recunoaște S.C.I.G un drept de preemțiune la vânzarea terenului care formează obiectul contractului.

Art.11.2. Prezentul contract nu poate fi modificat decât în mod expres, prin consimțământul ambelor părți concretizat în act adițional.

Art.11.3. Părțile se obligă ca orice diferend în legătură cu încheierea, executarea sau încetarea contractului să fie rezolvat pe cale amiabilă.

Înainte de declanșarea procedurii litigioase, părțile sunt obligate ca în termen de 30 de zile de la notificarea coasociatului în culpă să rezolve pe cale amiabilă diferențele contractuale, stabilindu-se cu această ocazie termene rezonabile de înlăturare a aspectelor în litigiu.

Părțile nu pot păsi la procedura litigioasă decât după epuizarea termenelor de remediere a diferențelor, care vor fi stabilite de părți prin proces verbal de conciliere prealabilă.

Art. 11.4. Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în vigoare.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, , în exemplare originale cu valoare juridica egală.

Consiliul Local al
Mun. Iasi
Reprezentat prin Primar

S.C. Iulius Group S.R.L.

Membrii comisiei care au negociat contractul de asociere cu S.C.Iulius Group S.R.L., conform H.C.L.576/28 decembrie 2004

1. Neculau Constantin -viceprimar
2. Vasile Munteanu-consilier
3. Camelia Gavrila-consilier
4. Florin Ungureanu- consilier
5. Ionel Oancea-consilier
6. Antimir Dasu-consilier
7. Lacramioara Vernica-secretar Consiliul Local
8. Mihai Chirica -Director , Directia Tehnica
9. Iulian Ioan Vagner-Director , Directia de Urbanism....