

CONTRACT DE ASOCIERE ÎN PARTICIPAȚIE

ADMINISTRAȚIA LACURI	
PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI	
INTRARE Nr.	10.124
IEȘIRE	
Ziua Luna Anul	07 2019

ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI

S.C. HABITRO CONSULTING S.R.L.

CUPRINS

1. PĂRȚILE	3
2. PREAMBUL, ANEXE, DEFINIȚII.....	3
3. OBIECTUL CONTRACTULUI	4
4. DURATA CONTRACTULUI	5
5. CONTRIBUTIA PĂRȚILOR ÎN CADRUL ASOCIERII.....	5
6. DISPOZIȚII FINANCIARE	5
7. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PĂRȚILOR	6
8. EXPLOATAREA CONSTRUCTIILOR REALIZATE	8
9. DECLARAȚIILE ȘI GARANȚIILE PĂRȚILOR.....	10
10. FORȚĂ MAJORĂ.....	10
11. INCETAREA CONTRACTULUI.....	10
12. REZILIEREA CONTRACTULUI/RĂSPUNDERE CONTRACTUALĂ	11
13. LITIGII	11
14. NOTIFICĂRI	12
15. INTERPRETAREA CONTRACTULUI	12
16. DISPOZIȚII FINALE	12

1. PĂRȚILE

ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI, cu sediul în București, str. Sos. București-Ploiești nr. 8 B. Sector I, telefon: 021/224.58.60, fax: 021/2245862, e-mail: office@alpab.ro , Cod fiscal 14008314, operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 27134, reprezentată legal prin [REDACTAT] în calitate de **ASOCIAT PRIM**,

și

S.C. HABITRO CONSULTING S.R.L., cu sediul în București, Șos. Nordului, nr.82-92,apt..81, Sector 1, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/3073/2015, cod unic de înregistrare fiscală 34225946, reprezentată prin [REDACTAT] în calitate de **ASOCIAT SECUND**

denumiți în cele ce urmează, împreună "Asociații/Părțile", și fiecare separat "Asociat/Parte", în baza:

- Prevederilor Regulamentului de Organizare și Funcționare al Administrației Lacuri, Parcuri și Agreement București, astfel cum a fost aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 386/26.06.2019;
- Prevederilor art. 1949-1954 din Codul Civil privind Asocierea în Participație;
- Prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Prevederile art. 125 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal;
- adresele S.C.Habistro Consulting S.R.L. înregistrate la ALPAB sub nr. 7099/30.05.2019 și nr. 9850/19.07.2019, precum și a Notei de fundamentare nr.10008/23.07.2019

au hotărât încheierea prezentului contract de asociere în participație denumit în continuare "Contractul" cu respectarea următorilor termeni și condiții:

2. PREAMBUL ȘI DEFINIȚII

2.1. Preambul și definiții

2.1.1. Preambulul și anexele prezentului Contract sunt parte integrantă din acesta;

2.1.2. Titlurile diferitelor articole din prezentul Contract sunt menite numai să faciliteze parcurgerea acestuia și nu pentru interpretarea Contractului;

2.1.3. Cu excepția unor prevederi contrare, în prezentul Contract, datele și termenii exprimate în zile vor fi interpretate drept zile calendaristice;

2.1.4. Orice derogări de la prevederile prezentului Contract, convenite de Părți prin anexele la acesta, se vor considera ca fiind agreeate numai cu privire la obiectul anexe respective și nu în vederea modificării prevederilor Contractului.

2.2. Definiții

Termenii utilizați în cuprinsul prezentului contract au următoarea semnificație:

2.2.1 "Contract" - semnifică prezentul contract de Asociere împreună cu anexele la acesta;

2.2.2 "Proiect" - planurile constructiei de tip bloc cu destinație spații de locuit intitulat „Locuințe colective – Satul Francez” conform **Anexei nr. 2**;

2.2.3. "Asociere" - asocierea în participație, fără personalitate juridică proprie, creată în conformitate cu prevederile legale în vigoare și ale prezentului Contract;

2.2.4. "Terenul" - imobilul teren situat în București, Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1, în suprafață de 3025 mp. ce face parte din proprietatea privată a Municipiului București, aflat în administrarea ALPAB conform din art. 6 lit f) din H.C.G.M.B. 386/26.06.2019 identificat conform Studiului Topografic întocmit de S.C. KAPPA TOPO SYSTEMS S.R.L., parte integranta din parcela cu nr. Cadastral 232449 și care reprezintă Anexa nr. 1;

2.2.5 „Constructie” - constructie de tip bloc cu destinație spații de locuit intitulată "Locuințe colective – Satul Francez", în suprafață de aproximativ 8000 mp. edificată pe terenul prevăzut la art. 2.2.4. și realizată cu respectarea întocmai a Proiectului;

2.2.6 „Autorizație de construire” este actul emis în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 pe baza căruia se vor autoriza realizarea lucrărilor de construcție;

2.2.7 „Obligații principale”

- obținerea Autorizației de construire;
- finanțarea integrală a Proiectului și a Construcției din surse financiare proprii sau atrase.

2.2.8 "Drepturi "

- gestiunea comună a asocierii;
- participarea la beneficii.

3. OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1. Obiectul contractului îl constituie asocierea Părților în scopul edificării pe Teren a Construcției de către ASOCIATUL SECUND și împărțirii beneficiilor rezultate în urma exploatării acesteia, conform contribuției Părților în cadrul asocierii;

3.2. Finanțarea Proiectului și a Construcției, în quantum estimat de 12.600.000 euro, se va face în exclusivitate de către Asociatul Secund, din surse financiare proprii sau atrase.

3.3. Dezvoltarea și exploatarea Construcției vor fi realizate de către Părți.

4. DURATA CONTRACTULUI

4.1. Durata prezentului Contract este de 21 (douăzeci și unu) de ani și intră în vigoare începând cu data semnării lui de către părțile contractante.

4.2. La încheierea perioadei stabilite, Contractul încetează cu excepția cazului în care Părțile convin prelungirea acestuia prin Act Adițional.

5. CONTRIBUTIA PARTILOR IN CADRUL ASOCIERII

5.1. Contributia Asociatului Prim:

5.1.1. Asociatul Prim acordă Asociatului Secund dreptul de folosință exclusivă asupra terenului situat în București, Șos. Nordului, nr.114-140, sector 1 în interiorul Complexului Sat Francez, în scopul edificării Construcției.

5.1.2. Lipsa de folosinta a terenului administrat de catre Asociatul Prim, calculată pe perioada de valabilitate a prezentului Contract a fost stabilită ca fiind 3.049.200 euro astfel încât cota de participare a acestuia la beneficiile și pierderile asocierii este de 19,48 % din total. Aportul Asociatului Prim este evidentiat pe larg în **Anexa nr. 3** (Raportul de evaluare) la prezentul contract, ce face parte integrantă din acesta.

5.1.3. Predarea-primirea Terenului se va realiza prin proces – verbal încheiat între părți, în termen de maxim 15 zile de la data semnării acestuia care va constitui **Anexa nr.4** la Contract

5.1.4. Pentru Terenul necesar realizării Construcției, a fost întocmit Studiul Topografic întocmit de către SC Kappa Topo System SRL (**Anexa nr. 1**) și Raportul de Evaluare întocmit de S.C. Seval Certex S.R.L. (**Anexa nr. 3**)

5.2. Contributia Asociatului Secund

5.2.1. Contribuția Asociatului Secund în cadrul asocierii va consta în:

- a) asigurarea în integralitate a resurselor financiare necesare realizării Proiectului și Construcției;
- b) asigurarea resurselor financiare necesare în vederea viabilizării terenului și cele necesare executării lucrărilor stradale, în măsura în care acestea vor fi necesare;
- c) obținerea tuturor acordurilor/avizelor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare, necesare realizării și exploatării Construcției;
- d) Acordurile/avizele/autorizația de construire necesară în vederea realizării Construcției vor fi obținute în numele Asociatului Secund în baza mandatului acordat de către Asociatul Prim;
- f) contractarea lucrărilor de realizare a Construcției.

5.2.2. Contributia Asociatului Secund constă în fondurile necesare realizării Proiectului și a Construcției ce fac obiectul prezentului Contract, estimate la 12.600.000 euro, astfel încât cota de participare la beneficiile și pierderile asocierii a fost stabilită la 80,52% din total. Aportul asociatului secund este evidentiat pe larg în **Anexa nr. 2** (Plan de afaceri), la prezentul contract, ce face parte integrantă din acesta.

6. DISPOZITII FINANCIARE

6.1. Prin derogare de la prevederile art. 5, Părțile au convenit ca pe toată durata prezentului Contract, Asociatul Prim va primi o cota procentuală din beneficiile rezultate în urma exploatării Construcției mai mare decât cota de participare a acestuia în cadrul asocierii, respectiv **20%** din beneficiile rezultate în urma exploatării acestuia astfel încât cota de participare a Asociatului Prim la beneficiile și pierderile asocierii va fi de **20%** iar cota de participare a Asociatului Secund la beneficiile și pierderile asocierii va fi de **80%**;

6.2. Contabilitatea asocierii se va efectua în conformitate cu legislația în vigoare (Legea nr. 82/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare) și va fi în sarcina Asociatului Secund care va administra în mod exclusiv Asocieria;

6.3. În cazul în care părțile convin cu privire la exploatarea Construcției în condițiile art. 8.1 lit. B), unitățile locative rezultate vor fi predate către Asociatul Prim în vederea intabulării, începând cu data finalizării lucrărilor de realizare a Construcției, dar nu mai târziu de 4 luni de la data încheierii Procesului-verbal de recepție a lucrărilor menționate anterior;

6.4. Depășirea termenului prevăzut la art. 6.3. va îndreptăți Asociatul Prim să primească o penalitate zilnică în valoare de 0,01 % din valoarea unităților locative supuse predării de către Asociatul Secund;

6.5. În situația în care Municipiul București va pierde, în orice mod, calitatea de proprietar asupra unei părți sau asupra întregului Teren, iar ca urmare a acestui fapt suprafața de Teren rămasă în administrarea Asociatului Prim se va diminua, cota de participare stabilită în beneficiul Asociatului Prim se va recalcula în raport cu suprafața de teren rămasă în administrarea acesteia;

6.6. În situația în care Asociatul Prim va pierde, în orice mod, calitatea de administrator asupra unei părți sau asupra întregului Teren, cota de participare stabilită în beneficiul Asociatului Prim în baza prezentului Contract se va recalcula în raport cu suprafața de teren rămasă în administrarea acesteia.

7. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Drepturile și obligațiile Asociatului Secund

7.1.1. În termen de 30 zile de la predarea – primirea Terenului, Asociatul Secund va prezenta Asociatului Prim, Certificatul de Urbanism;

7.1.2. În termen de 8 luni de la predarea – primirea Terenului, Asociatul Secund va prezenta Asociatului Prim toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism;

7.1.3. Anterior depunerii documentației necesare în vederea eliberării autorizației de construire, Asociatul Secund va transmite Proiectul întocmit în acest scop către Asociatul Prim, în scopul obținerii aprobării acestuia din urmă.

7.1.4. În termen de maxim 12 luni de la predarea – primirea Terenului, Asociatul Secund va prezenta Asociatului Prim Autorizația de Construire și va începe lucrările de construire, iar în termen de maxim 36 luni va semna procesul-verbal de recepție a lucrărilor și îl va depune la sediul Asociatului Prim;

7.1.5. Asociatul Secund va asigura executarea lucrărilor de realizare a Construcției cu respectarea atât a detaliilor prevăzute în Anexa nr. 2 la contract cât și a dispozițiilor cuprinse în Autorizația de Construire și în celelalte acorduri/avize prevăzute de lege, obținute de către Asociatul Secund;

7.1.6. Asociatul Secund se angajează să asigure finanțarea integrală a Proiectului și a Construcției, atât din fonduri proprii, cât și din fonduri atrase;

7.1.7. Asociatul Secund va asigura executarea lucrărilor de realizare a Construcției, urmând să încheie contracte de antrepriza cu orice constructor consideră de cuviință;

7.1.8. Asociatul Secund se obligă să finalizeze lucrările de realizare a Construcției cu respectarea perioadei de valabilitate a autorizației de construire;

7.1.9. În cazul în care va fi necesar, Asociatul Secund va executa pe cheltuiala sa lucrările de viabilizare a Terenului, înțelegând prin viabilizare orice lucrări de deviere a eventualelor rețele edilitare ce traversează Terenul;

7.1.10. Asociatul Secund își asumă toate obligațiile și răspunderile legate de ordinea, curățenia, integritatea și buna funcționare a instalațiilor aferente Construcției, încheind în nume propriu contracte cu furnizorii de energie electrică, termică, apa, salubritate etc;

7.1.11. Asociatul Secund își asumă toate obligațiile și răspunderile legate de realizarea în condiții de siguranță a Construcției, fără a afecta exploatarea fondurilor învecinate.

7.1.12. Asociatul Secund va comunica anual sau atunci când i se va solicita acest lucru și va pune la dispoziția Asociatului Prim actele necesare verificării evidenței contabile a asocierii. De asemenea va permite accesul neîngrădit la toate documentele legate de gestionarea Construcției;

7.1.13. Asociatul Secund, după recepția lucrărilor, va îndeplini formalitățile de publicitate imobiliară în conformitate cu Legea 7/1996, privind intabularea dreptului de proprietate/coproprietate asupra unităților locative rezultate, în conformitate cu modalitatea de exploatare convenită de către părți în temeiul art. 8 din prezentul Contract, suprafețele deținute în proprietate, în cazul optării pentru modalitatea de exploatare cuprinsă la art. 8.1. lit B), fiind corespunzătoare cotelor de participare stabilite potrivit prezentului Contract,;

7.1.14. Impozitele și taxele de orice natură aferente Construcției vor fi achitate de către Părți în conformitate cu suprafața construită ce îi revine în proprietate fiecărei Parți, potrivit prezentului Contract;

7.1.15 Impozitul aferent Terenului va fi achitat de către Partea căreia îi incumbă această obligație conform prevederilor legale, respectiv Codul Fiscal.

7.1.16. Asociatul Secund se obligă să se abțină de la orice fapt personal care ar putea aduce atingerea imaginii Asociatului Prim și care ar putea prejudicia activitatea asocierii.

7.2. Drepturile și obligațiile Asociatului Prim

7.2.1. Asociatul Prim se obligă să predea Asociatului Secund Terenul liber și negrevat de sarcini sau servituți. Punerea la dispoziție de către Asociatul Prim a Terenului se va realiza printr-un proces – verbal de predare primire, semnat de cele două Părți conform prevederilor art. 5.1.3.

7.2.2. Dreptul de folosință exclusivă asupra Terenului, în vederea realizării Construcției, include, fără a se limita la:

- a) dreptul de a efectua orice lucrări de construcții asupra terenului și a construcției noi, în limitele prevăzute în prezentul Contract;
- b) dreptul de a utiliza, administra și exploata Construcția;
- c) dreptul de a avea acces la clădire și la teren, cu respectarea legislației aplicabile.

7.2.3. Asociatul Prim se obligă să asigure Asociatului Secund folosința exclusivă, neîntreruptă și netulburată a Terenului începând de la data semnării Procesului Verbal de predare-primire a Terenului și pe toată perioada Contractului;

7.2.4. Asociatul Prim se obligă să se abțină de la orice fapt personal care să aibă drept consecință vreo tulburare, precum și să ia măsurile ce se impun, atât din proprie inițiativă, cât și la cererea Asociatului Secund pentru prevenirea și înlăturarea oricăror fapte ale unor terți ce ar putea constitui tulburări ale folosinței;

7.2.5. Asociatul Prim se angajează ca, în vederea realizării Construcției, să acorde sprijinul solicitat de Asociatul Secund în demersurile pentru obținerea avizelor, acordurilor și autorizațiilor necesare, orice taxe, impozite legale fiind suportate de către Asociatul Secund. Sprijinul Asociatului Prim se va concretiza în mandatarea Asociatului Secund, astfel încât acesta din urmă să poată depune toate diligențele în vederea obținerii acordurilor/avizelor/autorizațiilor necesare pentru realizarea Construcției și prin transmiterea întregii documentației întocmite cu privire la Teren și deținute de către Asociatul Prim, în situația în care acest lucru va fi solicitat de către entitățile competente să emită acordurile/avizele/autorizațiile menționate anterior. Asociatul Prim în calitate de titular al dreptului de administrare asupra Terenului, se obligă ca în viitor, să notifice Asociatul Secund în legătură cu orice modificare a situației de drept și/sau de fapt privind statutul său juridic și privind statutul juridic al Terenului, față de situația existentă la momentul încheierii prezentului Contract.

7.2.6. Asociatul Prim declară că este de acord ca Asociatul Secund să îndeplinească formalitățile de publicitate imobiliară privind înscrierea în cartea funciară a drepturilor de proprietate/coproprietate al Partilor asupra Construcției și notarea dreptului de folosință pe perioada contractuală asupra Terenului de sub Construcție, dobândit de către Asociatul Secund în baza prezentului Contract.

7.2.7. Asociatul Prim este de acord cu modificarea documentației necesare în vederea autorizării și realizării Construcției, în sensul aprobării realizării unei suprafețe construite mai mari decât cea care poate fi realizată în prezent potrivit regulamentului de urbanism în vigoare, în situația în care, în urma modificărilor survenite în ceea ce privește regulamentul menționat anterior, noua încadrare urbanistică permite realizarea unei suprafețe construite mai mari;

7.2.8. În situația prevăzută la art. 7.2.7., părțile vor decide printr-un act adițional modificarea aporturilor constituite în vederea îndeplinirii obiectului prezentului Contract, dacă acest lucru va fi necesar ca urmare a modificării Proiectului, prin raportarea valorii Terenului, dobândită în urma modificării regulamentului de urbanism corespunzător acestuia, cu valoarea investiției, în condițiile modificărilor costurilor necesare în vederea edificării Construcției;

7.2.9. Asociatul Prim se obligă să se abțină de la orice fapt personal care ar putea aduce atingerea imaginii Asociatului Secund și care ar putea prejudicia activitatea acestuia.

8. EXPLOATAREA CONSTRUCȚIILOR REALIZATE

8.1. În vederea exploatării Construcției, Părțile prezentului Contract vor putea opta, cel târziu până la data depunerii documentației necesare în vederea obținerii Autorizației de Construire pentru realizarea Construcției, între următoarele două variante:

A) Exploatarea Proiectului prin închirierea unităților locative rezultate și detinute în coproprietate de către părți

A.1) Exploatarea Proiectului în condițiile menționate în alin. precedent va fi realizată de către Părți, în calitate de coproprietari ai unităților locative realizate

A.2) Cotele părți din dreptul de proprietate asupra unităților locative realizate vor fi stabilite în conformitate cu cotele de participare prevăzute în beneficiul părților, potrivit prezentului Contract;

A.3) În calitate de coproprietari ai unităților locative realizate, părțile vor putea închiria aceste imobile, pe durata de valabilitate a prezentului Contract, în condițiile specifice pieței imobiliare, urmând ca veniturile realizate să fie distribuite în conformitate cu cotele de participare stabilite în beneficiul acestora potrivit prezentului Contract, .

A.4) După expirarea perioadei menționate la art. 4.1., Părțile vor dobândi un drept de proprietate exclusiv asupra unităților locative realizate, în conformitate cu cotele de participare prevăzute în cuprinsul prezentului Contract. Suprafața construită, exprimată în metri pătrați, ce îi va reveni în proprietate exclusivă fiecărei părți, va fi calculată raportând cota parte stabilită în beneficiul fiecărei părți, la suprafața totală a unităților locative realizate, astfel încât suprafețele asupra cărora părțile vor deveni proprietari exclusivi, stabilite potrivit cotelor de participare menționate anterior, vor cuprinde atât suprafața utilă a construcției, cât și suprafața părților comune corespunzătoare acestora și a numărului de parcări rezultate

B) Exploatarea Construcției prin împărțirea în natură a unităților locative rezultate:

B.1) Exploatarea Construcției în condițiile menționate în alin. precedent va fi realizată de către Părți, în calitate de proprietari exclusivi ai unităților locative rezultate în urma edificării Construcției;

B.2) În ceea ce privește unitățile locative care vor face obiectul unui drept de proprietate exclusiv al Asociatului Prim, acestea vor fi proiectate ținând cont de faptul că imobilele menționate anterior ținând cont de modalitatea în care acestea vor fi exploatate, respectiv prin închiriere/vânzare.

B.3) Individualizarea unităților locative care vor face obiectul unui drept de proprietate exclusiv al părților va fi realizată până la data autorizării construcției, în temeiul unui act adițional încheiat la prezentul Contract;

B.4) În conformitate cu cotele de participare prevăzute în cuprinsul prezentului Contract, părțile vor dobândi un drept de proprietate exclusiv asupra unităților locative realizate;

B.5) Suprafața construită, exprimată în metri pătrați, ce îi va reveni în proprietate exclusivă fiecărei părți, va fi calculată raportând cota parte stabilită în beneficiul fiecărei părți, la suprafața totală a unităților locative realizate, astfel încât suprafețele asupra cărora părțile vor deveni proprietari exclusivi, stabilite potrivit cotelor de participare menționate anterior, vor cuprinde atât suprafața utilă a construcției, cât și suprafața părților comune corespunzătoare acestora și a numărului de parcări rezultate;

9. DECLARAȚIILE ȘI GARANȚIILE PĂRȚILOR

Art.9.1. Declarații și garanții Asociații Prim:

Art.9.1.1 Asociații Prim declară și garantează faptul că Terenul nu are nici un fel de vicii care să-l facă impropriu utilizării conform scopului prezentului Contract, are îndeplinite toate condițiile legale pentru ca acest Contract să poată fi încheiat în mod valabil și scopul contractului și exploatarea Construcției să poată fi îndeplinită;

Art. 9.1.2. Asociații Prim declară și garantează că nu există drepturi ale unor terți asupra Terenului care să limiteze folosința acestuia de către Asociații Secund, că nu există persoane care au solicitat restituirea Terenului, în întregime sau în parte, în baza Legii 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 și că nu a ascuns nici un detaliu relevant pentru realizarea scopului Contractului;

Art. 9.2. Declarațiile și garanțiile Asociații Secund:

Art.9.2.1. Asociații Secund declară și garantează că, în vederea realizării Proiectului și a Construcției, va contracta numai operatori cu experiență relevantă în realizarea proiectului de investiții de genul celui prezentat în Anexa nr. 2, în efectuarea activităților de management de proiect și în executarea lucrărilor necesare în scopul edificării Construcției.;

Art.9.2.1. Asociații Secund declară și garantează că are capacitatea juridică, precum și capacitatea economică – financiară de a încheia prezentul Contract și de a -si executa obligațiile asumate;

Art.9.2.2. Asociații Secund declară și garantează că a fost înființată și funcționează în conformitate cu prevederile legii române în vigoare și că la data semnării Contractului nu se află în procedura de reorganizare și/sau lichidare juridică și că nu a ascuns nici un detaliu relevant, de natură a împiedica realizarea obiectului Contractului;

Art. 9.2.3.Asociații Secund declară și garantează că nu este obligată la plata de daune rezultând din încălcarea prevederilor legale imperative aplicabile activității sale, în special a normelor privind disciplina contractuală

10. FORȚA MAJORĂ

10.1. În caz de forță majoră, Părțile sunt exonerate de orice răspundere pentru neîndeplinirea obligațiilor ca urmare a procedurii acestui eveniment.

10.2 Forta majora este cauzată de un eveniment produs independent de voința Părților, imprevizibil și de insurmontabil, intervenit după intrarea în vigoare a Contractului care împiedică părțile să-și îndeplinească obligațiile asumate, total sau parțial. Cazul de forță majoră va fi certificat în conformitate cu legislația în vigoare.

10.3. Partea aflată în caz de forță majoră va notifica celeilalte părți atât apariția cât și încetarea evenimentului în termen de 5 zile. Lipsa notificării în termen a evenimentului de către Partea aflată în forță majoră e exonerată de răspundere, dacă demonstrează că a fost în imposibilitate de a notifica.

10.4. În cazul în care evenimentul de forță majoră durează o perioadă mai mare de 12 luni sau dacă acest eveniment împiedică, prin consecințele sale majore, derularea în continuare a

prezentului contract, oricare dintre Părți poate solicita încetarea acestuia, urmând ca Părțile să se întâlnească de îndată ce condițiile permit, pentru a discuta posibilitatea continuării prezentului Contract sau modalitatea de încetare a asocierii și distribuirea profitului și a pierderilor.

11. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

11.1. Prezentul Contract încetează înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat în una din următoarele situații:

- prin acordul Părților exprimat într-un act adițional;
- neîndeplinirea obligațiilor contractuale principale enumerate la art. 2.2.7;

11.2. Încetarea Contractului, indiferent de cauze, nu exonerează Părțile de executarea obligațiilor născute până la data încetării Contractului, inclusiv.

11.3. În toate cazurile în care prezentul Contract își încetează valabilitatea fără a putea fi invocată și dovedită vreo culpă din partea Asociatului Secund, aceasta va beneficia de dreptul de a-si recupera cheltuielile ocazionate de realizarea Construcției („Amortizarea Investiției”).

11.4. În condițiile în care din culpa Asociatului Secund nu s-a depus documentația pentru Autorizația de construire în termen de maxim 12 luni, conform prevederile art. 7.1.1 sau nu s-a obținut autorizația de construire în termen de 12 luni de la depunerea documentației, prezentul Contract încetează, fără îndeplinirea vreunei formalități, partea culpabilă fiind obligată la plata daunelor interese reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a Terenului pe perioada mai sus menționată.

11.5. În cazul în care autoritățile competente să emită Autorizația de Construire vor refuza eliberarea acesteia, Părțile vor decide:

- a) Încetarea prezentului Contract, fără nicio obligație de plată una față de cealaltă;
- b) Modificarea Proiectului actual și recalcularea procentelor din beneficiile asocierii ce revin fiecărei Părți în funcție de modificările aduse acestuia.

11.6. Contractul încetează fără nicio obligație de plată a Părților una față de cealaltă, dacă verificările din punct de vedere legal, urbanistic, economic, efectuate de reprezentanții Asociatului Secund vor fi negative, în sensul că, în conformitate cu concluziile acestora, pe Teren nu se va putea realiza Construcția și astfel scopul asocierii nu va putea fi realizat.

12. REZILIEREA CONTRACTULUI/RASPUNDERE CONTRACTUALA

12.1. Pentru neîndeplinirea culpabilă a oricărei obligații principale prevăzute în prezentul contract, creditorul obligației neexecutate poate considera prezentul contract reziliat de plin drept și fără a fi necesară intervenția unei instanțe judecătorești, dacă urmare a notificării scrise a acestuia, partea în culpă nu și-a executat obligațiile în termen de maxim 90 de zile de la data comunicării notificării.

12.2. Toate obligațiile Părților născute anterior sau la data rezilierii Contractului vor deveni scadente de drept începând cu aceasta dată.

13. LITIGII

13.1. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

13.2. Eventualele litigii ce decurg din interpretarea și/sau executarea Contractului vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în caz de nerezolvare a acestora, părțile vor înainta diferendul spre soluționare instanțelor de drept comun competente.

14. NOTIFICĂRI

14.1. Toate notificările și toată corespondența dintre Părți în baza prezentului Contract va fi făcută în scris și transmisă prin orice mijloc de comunicare ce asigură transmiterea textului și confirmarea primirii acestuia. Notificările vor fi transmise Părții în cauză la următoarea adresă sau numere de fax (sau la o altă adresă sau numere de fax notificate conform prezentului Contract);

Pentru *Asociatul Prim*

Administrația Lacuri Parcuri Agreement București
In atenia [REDACTED]
Adresa: București, str. Sos. București-Ploiești nr.
8B, Sector I
Telefon: 021/224.58.60, fax: 021/2245862,
e-mail: office@alpab.ro

Pentru *Asociatul Secund*

S.C. HABITRO CONSULTING S.R.L.,
In atenia [REDACTED]
Adresa: București, Șos. Nordului, nr.82-
92, apt.81, Sector 1
Tel. :
Fax :

14.2. Părțile se obligă să se înștiințeze reciproc, cu privire la orice notificări având ca expeditor organisme de drept public sau privat și al căror obiect este relevant în raport de obiectul prezentului Contract, în termen de 2 zile de la data primirii acestora.

14.3. Părțile se obligă să se notifice reciproc în cel mai scurt timp în cazul în care iau act de orice fapt din partea unor terți ce ar putea afecta derularea prezentului Contract.

14.4. Părțile se obligă să se informeze reciproc în cel mai scurt timp în cazul în care iau act de orice fapt din partea unor terți ce ar putea avea ca efect prejudicierea imaginii celeilalte Părți, a activității și a scopului Asocierii.

15. INTERPRETAREA CONTRACTULUI

15.1. Fiecare dintre clauzele Contractului trebuie interpretată în sensul de a produce efecte în conformitate cu legea aplicabilă. Dacă oricare dintre prevederile acestui Contract devine nulă ca urmare a modificării legii aplicabile Contractului, restul clauzelor contractuale își păstrează valabilitatea.

15.2. In cazul în care oricare dintre prevederile Contractului devine inaplicabilă sau nulă, Părțile vor conveni cu privire la modificările necesare pentru a se putea realiza finalitatea urmărită de fiecare dintre ele la încheierea acestuia.

16. DISPOZIȚII FINALE

16.1. Completările și modificările aduse Contractului nu sunt valabile și opozabile între Părți decât dacă sunt făcute prin Act Aditional.

16.2. Neexercitarea de către oricare dintre Părți a oricăror drepturi în temeiul prezentului Contract sau al legii sau neexercitarea la timp a dreptului respectiv nu va fi considerată o renunțare de către acea Parte la dreptul respectiv.

16.3. Renunțarea sau prelungirea termenului acordat în orice situație de oricare dintre Partile contractante celeilalte nu va constitui un precedent și nu se va trage nici o concluzie privind aplicabilitatea în altă situație, similară și/sau diferită.

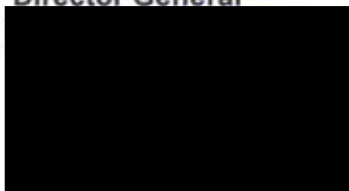
16.4. Data de la care Contractul produce efecte este data semnării sale de către ambele Părți.

Încheiat la București, astăzi, _____, în 2 (două) exemplare în limba română, toate cu valoare de original, câte 1 (unul) pentru fiecare Parte.

ASOCIAT PRIM

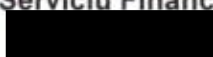
A.L.P.A.B

Director General



VIZA C.F.P

Șef Serviciu Financiar Buget



ASOCIAT SECUND

S.C. HABITRO CONSULTING S.R.L



Avizat pentru legalitate

Biroul Juridic, Evidenta Patrimoniului



Șef Serviciu Urmărire Contracte



Intocmit





CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI

ACT ADIȚIONAL NR.1
LA CONTRACTUL DE ASOCIERE ÎN PARTICIPAȚIE NR.10124/25.07.2019



Încheiat între:

ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI, cu sediul în București, str. Sos. București-Ploiești nr. 8 B. Sector I, telefon/fax 021/222.84.19, cod unic de înregistrare fiscală 14008314, cont trezorerie nr. RO57TREZ70121G335000XXXX deschis la Trezoreria sector 1, reprezentată legal prin [redacted] în calitate de **ASOCIAT PRIM**,

și

S.C. HABITRO CONSULTING S.R.L., cu sediul în București, Șos. Nordului, nr.82-92,apt..81, Sector 1, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. j40/3073/2015, cod unic de înregistrare fiscală 34225946, reprezentată prin [redacted] în calitate de **ASOCIAT SECUND**

Având în vedere adresa SC HABITRO CONSULTING SRL înregistrată la ALPAB sub nr. 11627/01.09.2020 și Nota de fundamentare nr.SV/598//22.09.2020, părțile au hotărât încheierea prezentului Act Adicional la contractul de asociere în participațiune nr. 10124/25.07.2019, după cum urmează

Art.1 Incepând cu data prezentului act aditional anexele contractului de asociere în participațiune nr. 10124/25.07.2019 se vor renumera, după cum urmează:

- Planul de Afaceri nr. 7099/30.05.2019 se va înlocui cu Planul de Afaceri nr. 11627/0109.2020 și va deveni Anexa nr. 1 la contract.
- Anexa nr. 3 la contract va deveni Anexa nr. 2.
- Anexa nr. 4 la contract va deveni anexa 3.

Art.2 Se modifică **pct. 2.2.2** și va avea următorul conținut:

2.2.2 "Proiect" - planurile construcțiilor de tip imobile Locuințe individuale – Complex Sat Francez” conform **Anexei nr. 1** la prezentul Act Adițional.

Art.3 Se modifică **pct. 2.2.4** și va avea următorul conținut:

2.2.4 "Terenul" - imobilul teren situat în București, Șos. Nordului nr. 114-140, sector 1, în suprafață de 1.529 mp. ce face parte din proprietatea privată a Municipiului București, aflat în administrarea ALPAB conform art. 6 lit f) din H.C.G.M.B. 386/26.06.2019,, identificat conform Studiului Topografic întocmit de S.C. KAPPA TOPO SYSTEMS S.R.L., parte integrantă din parcela cu nr. Cadastral 232449 și care reprezintă **Anexa nr. 1** la prezentul Act Adițional.

Art.4 Se modifică **pct. 4.1 – Durata Contractului** și va avea următorul conținut:

4.1 Durata prezentului Contract este de 18 de ani de la data încheierii proceselor verbale de recepție finală a imobilelor și intră în vigoare la data semnării lui de către Părți.

Operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 27134

Șos. București - Ploiești, nr. 8B, Sector 1, București

Cod Fiscal: 14008314

www.alpab.ro

Tel: 021.224.58.60, Fax: 021.224.58.62



CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI

Art.5 Se modifică **pct. 5.1.2 din CAP. 5. 1 – Contribuția Asociatului Prim** și vor avea următorul conținut:

5.1.2 Lipsa de folosință a terenului administrat de catre Asociatul Prim, calculată pe perioada de valabilitate a prezentului Contract a fost stabilita ca fiind 1.541.232 Euro astfel incat cota de participare a acestuia la beneficiile si pierderile asocierii este de 15.77 % din total. Aportul Asociatului Prim este evidentiat pe larg în **Anexa nr. 2** (Raportul de Evaluare) la Contract, ce face parte integrantă din acesta.

Art.6 Se modifică **pct. 5.2.2 din CAP. 5.2 – Contribuția Asociatului Secund** și va avea următorul conținut:

5.2.2 Contributia Asociatului Secund consta in fondurile necesare in vederea realizarii Proiectului si a Constructiei ce fac obiectul prezentului Contract, estimate la 8.226.827 Euro, astfel încât cota de participare la beneficiile si pierderile asocierii a fost stabilită la 84,23% din total. Aportul Asociatului Secund este evidențiat pe larg în **Anexa nr. 1 la** (Plan de Afaceri), la prezentul Act Adițional, ce face parte integrantă din Contract.

Art.7 Se modifică **pct. 7.1.1, pct.7.1.2 și pct. 7.1.4 din CAP 7.1 – Drepturile și obligațiile Asociatului Secund** și vor avea următorul conținut:

7.1.1 În termen de 30 de zile de la data predării – primirii Terenului liber de sarcini, Asociatul Secund va prezenta Asociatului Prim, Certificatul de Urbanism;

7.1.2 În termen de 8 luni de la data predării – primirii Terenului liber de sarcini, Asociatul Secund va prezenta Asociatului Prim toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism;

7.1.4 În termen de maxim 12 luni de la data predării – primirii Terenului liber de sarcini, Asociatul Secund va prezenta Asociatului Prim Autorizația de Construire și va începe lucrările de construire, iar în termen de maxim 36 luni va semna procesul-verbal de recepție a lucrărilor și îl va depune la sediul Asociatului Prim.

Art. 8. Se completează CAP. 7.1. prin adaugarea **pct. 7.1.17** și va avea următorul conținut:

7.1.17 Asociatul Prim își exprimă acordul ca Asociatul Secund să obțină toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare cu respectarea expresă a pct. 7.2.5.. Modificarea, divizarea, consolidarea sau modernizarea Construcțiilor se poate efectua doar cu acordul prealabil, formulat în scris, al Asociatului Prim, oricând pe durata de existență a acesteia cu respectarea legislației în vigoare.

Art. 9. Se modifică **pct. 8.1** și va avea următorul conținut:

8.1 În vederea exploatării Construcției, Părțile vor putea opta oricând pe durata derulării Contractului pentru oricare dintre următoarele două variante: (...)”



CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI

Art. 10 Se modifică pct. 9.2.1 din CAP. 9.2 – Declarațiile și garanțiile Asociaului Secund și va avea următorul conținut:

9.2.1 Asociaatul Secund declară și garantează că, în vederea realizării Proiectului și a Construcției, va contracta numai operatori cu experiență relevantă în realizare proiectului de investiții de genul celui prezentat în Anexa nr. [redacted] activităților de management de proiect și în executarea lucrărilor necesare în scopul edificării [redacted] ei;

Art. 11 Cu excepția modificărilor create în mod expres prin prezentul act adițional celelalte clauze contractuale, rămân neschimbate.

Art. 12 Prezentul act adițional este încheiat în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

Asociaat Primar
A.L.P.A.B.
Director General

Asociaat Secund
S.C.HABITRO CONSULTING S.R.L.

Viza CEPP



Avizat pentru legalitate

Șef Serviciul Venituri

Întocmit,