



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



CONTRACT DE ASOCIERE ÎN PARTICIPAȚIUNE

nr.

CAP I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI, cu sediul în București, str. Șos. 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], parte contractantă denumită **ASOCIAT PRIM**;

și

S.C. TOMPKIN INVESTMENT GROUP SRL, cu sediul în București, Calea Moșilor, Nr.225, Bloc 33 – 35, Scara 2, Etaj 5, Ap 52, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/8614/18.06.2018, cod unic de înregistrare fiscală RO39500176, reprezentată prin [REDACTED] parte contractantă denumită **ASOCIAT SECUND**.

Denumiți în cele ce urmează, împreună „Asociații/Părțile” și fiecare separat „Asociat/Parte”, de comun acord:

Având în vedere că:

Asociatul Prim este titularul dreptului de administrare asupra terenului din Șos. Nordului, nr.1, Parcul Regele Mihai I (Herăstrăul Nou) și în conformitate cu prevederile Regulamentului de Organizare și Funcționare are printre atribuții, „valorificarea patrimoniului public încredințat”.

În temeiul:

- Prevederilor art. 6 din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Administrației Lacuri; Parcuri și Agrement București astfel cum a fost aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 305/2013;
- Prevederilor art. 1949-1954 din Codul Civil privind Asocierea în Participatie;
- Dispozițiile Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Dispozițiile Legii nr.215/2001 privind administrația publică locală.

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](http://www.alpab.ro)

Tel: 021.224.58.60, Fax: 021.224.58.62



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

și, totodată, urmare solicitării SC TOMPKIN INVESTMENT GROUP S.R.L., înregistrată la ALPAB sub nr.14611/23.10.2018 și a Notei de fundamentare nr.14741/26.10.2018, partile au hotărât încheierea prezentului contract de asociere denumit în continuare „Contract” cu respectarea următorilor termeni și condiții:

### **CAP. II OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 2.1.** Obiectul contractului îl constituie asocierea Părților în scopul exploatării în comun a imobilului (construcție de tip parter), nr. inventar 1110066, fost adăpost de cai, situat în Sector 1, Șos. Nordului, nr.1, Parcul Regele Mihai I (Herăstrău Nou), administrat de ALPAB și identificat în Anexa 1 la contract, în suprafață de 1078 mp, teren pe care este amplasată o construcție de 120 mp, în vederea desfășurării de activități prestări servicii de agrement și alimentație publică.

### **CAP. III DURATA CONTRACTULUI**

**Art. 3.1.** Durata prezentului contract este de 20 ani și intră în vigoare începând cu data de 05.11.2018, beneficiind de o perioadă de grație de 8 luni la plata beneficiilor din asociere, necesare pentru efectuarea investițiilor. La încheierea perioadei stabilite, Contractul poate fi prelungit prin act adițional cu o notificare prealabilă a oricareia dintre parti, respectiv cu 30 de zile înaintea datei de expirare a prezentului contract în următoarele condiții:

- a. Asociatul Secund a achitat sumele datorate Asociatului Prim la termenele convenite;
- b. Asociatul Secund a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
- c. Asociatul Secund nu se află în procedură de dizolvare ori lichidare, după caz;
- d. Asociatul Secund nu se află în procedura insolvenței;
- e. Asociatul Secund prezintă dovada solvabilității;
- f. Asociatul Secund nu și-a modificat, pe parcursul derulării contractului de asociere, obiectul de activitate în raport cu cel avut la data semnării contractului;
- g. Asociatul Secund este de acord cu modificarea contravalorii sumei minime datorate (prin negociere), în situația în care acest lucru este impus de modificările legislative.



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

---

**CAP.IV. CONTRIBUȚIA PĂRȚILOR**

**Contribuția fiecărei părți constă în:**

**Art.4.1.** Asociatul Prim pune la dispoziție:

- a) Dreptul de folosință exclusivă asupra imobilului în suprafață de 1078 mp în Parcul Regele Mihai I ( Herăstrău Nou), contra unei cote procentuale de 20% din profitul realizat din exploatarea imobilului, dar nu mai puțin de 18.600 Euro/an, ce reprezintă contravaloare beneficii din asociere;
- b) Contribuția Asociatului Prim în cadrul asocierii va reprezenta 20% din profit și o cota de participare la pierderi de 0%;
- c) Predarea–primirea se va realiza prin proces–verbal încheiat între părți, care va constitui Anexa nr. 2 la Contract și se va realiza în maxim 30 de zile de la semnarea Contractului.

**Art.4.2.** Asociatul Secund aduce aport:

- a) În termen de 8 luni de la semnarea prezentului contract, se vor începe lucrările de investiție în valoare de 200.000 Euro. În termen de 1 an de la semnarea prezentului contract, se va întocmi un raport partial de expertiza investițională și se va depune la sediul Asociatului Prim împreună cu documentele doveditoare, urmînd a se depune raportul final de expertiză investițională, în maxim 6 (șase) luni calendaristice de la finalizarea investiției.
- b) Asigurarea în integralitate a resurselor financiare necesare amenajării, dotării operării și întreținerii terenului exploatat;
- c) Contribuția Asociatului Secund în cadrul asocierii va reprezenta 80% din profit și o cotă de participare la pierderi de 100%;
- d) Costul montării contoarelor de energie electrică și costul consumul acesteia;
- e) Asociatul Secund își asuma expres cotele de profit și respectiv pierderi menționate în cuprinsul prezentului articol;
- f) La expirarea perioadei contractului, investițiile efectuate asupra bunurilor aparținînd Asociatului Prim rămân în proprietatea Asociatului Prim, sau succesorului acestuia în drepturi și obligații, fără ca investitorul să poată emite vreo pretenție materială sau în natură asupra acestora.



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

---

**CAP V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**Art.5.1. Obligațiile Asociatului Prim**

**Asociatul Prim se obligă:**

- a) Să pună la dispoziția asocierii dreptul de folosință a imobilului situat la adresa specificată la CAP II;
- b) Să-l sprijine pe Asociatul Secund în demersurile de ordin tehnic necesare punerii în funcțiune și exploatare a imobilului (acordul de acces spațiu, acorduri pentru executarea de lucrări, bransamente electrice și de internet, etc);
- c) În urma reorganizării activității Asociatului Prim și/sau preluării administrării suprafețelor de teren și/sau delegării activității ce face obiectul prezentului contract de asociere în participațiune de către o altă entitate juridică, drepturile și obligațiile rezultate din prezentul contract vor fi preluate de către noua entitate juridică, în termenii și condițiile stipulate de prezentul contract.

**Art.5.2. Obligațiile Asociatului Secund**

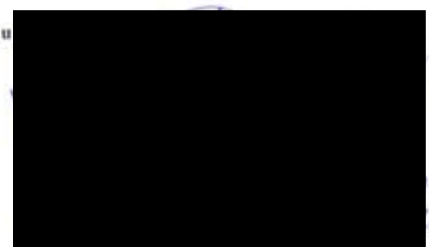
**Asociatul Secund se obligă și declară:**

- a) Obținerea tuturor autorizațiilor/avize/acorduri prevăzute de legislația în vigoare necesare pentru desfășurarea activității;
- b) Exploatarea terenului conform scopului pentru care a fost încheiat prezentul contract, în perimetrul descris în Anexa nr. 1;
- c) Să ocrotească bunurile și interesele Asociatului Prim;
- d) Să nu ceseze drepturile și obligațiile rezultate din acest contract unei terțe persoane, fără acordul prealabil scris, al Asociatului Prim;
- e) Să constituie garanția de bună execuție în quantum de 3.100 Euro, reprezentând c/v cotă minimă beneficii din asociere aferentă a 2 luni calendaristice, sumă ce va fi depusă în contul RO71TREZ7015006XXX005079, în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului contract;
- f) Să încheie contracte individuale de furnizare energie electrică, apă, canal și să depună copie după acesta la sediul Asociatului Prim. Firma care va executa bransamentul trebuie să fie atestată ANRE, urmând să suporte costurile aferente efectuării bransamentelor;
- g) Să suporte eventualele amenzi primite de la organele de stat pentru activitatea desfășurată, în locația administrată de către Asociatul Prim;

Operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu  
Șos. București - Ploiești, nr. 8B, Sector 1, București  
Cod Fiscal: 14008314

[www.alpab.ro](http://www.alpab.ro)

Tel: 021.224.58.60, Fax: 021.224.58.62





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

- h) Să asigure cu mijloace proprii paza spațiului și a bunurilor care fac obiectul prezentului contract de asociere în participațiune;
- i) Să curețe și să întrețină spațiul folosit în prezentul contract conform Anexei nr 1.
- j) Se obligă să depună toate diligențele necesare și manageriale pentru constituirea de profit;
- k) Își asumă întreaga responsabilitate pentru eventualele incidente produse pe perioada desfășurării contractului, pe suprafața menționată la Art 2.1 din contract;
- l) Să respecte regulile și normele impuse de Asociatul Prim;
- m) Să asigure buna funcționare a contractului, să respecte și să răspundă pentru toate prevederile legale aferente activităților desfășurate;
- n) Să folosească terenul numai conform destinației stabilite;
- o) Să asigure organizarea și conducerea activităților ce fac obiectul prezentului contract;
- p) Să-și achite obligațiile la termenele stabilite în contract;
- r) Să țină evidența contabilă distinctă pe asociere;
- s) Să depună lunar deconturile privind veniturile obținute din asociere care fac obiectul prezentului contract, respectiv a cheltuielilor înregistrate aferente asocierii, însoțite de fișele analitice ale veniturilor, respectiv ale cheltuielilor asocierii. Asociatul Secund este obligat să depună trimestrial bilanța contabilă sintetică, însoțită de bilanța analitică pe asociere. De asemenea este obligat să depună o copie a bilanțului contabil în termen de 10 zile de la depunerea sa la A.N.A.F;
- t) Să garanteze pentru evicțiune și viciile ascunse ale lucrurilor aduse ca aport.

**Art.5.3.** În relațiile cu terții, răspunderea pentru obligațiile contractuale asumate în numele asocierii revine în exclusivitate Asociatului Secund.

## **CAP VI. CONDITII SI MODALITĂȚI DE ÎMPĂRTIRE A REZULTATULUI ASOCIERII**

**Art.6.1.** Prin prezentul Contract, Asociatul Prim va primi trimestrial o cotă procentuală din profitul realizat din exploatarea imobilului de 20%, dar nu mai puțin de 1.550 EURO/lunar, platibilă în lei la cursul B.N.R. din ziua în care se face plata. Cuantumul trimestrial se va plăti cel mai târziu până în ultima zi calendaristică a trimestrului.

**Art.6.2.** Contabilitatea asocierii se va efectua în conformitate cu legislația în vigoare și va cădea în sarcina Asociatului Secund, care va administra asocierea.



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

---

**Art.6.3.** Rezultatele financiare parțiale ale prezentei asocieri se vor stabili anual, cel târziu la data de 25 martie ale anului următor, când va avea loc o regularizare a plăților în conformitate cu profitul brut aferent asocierii, diferența urmând a fi achitată în contul Asociatului Prim în termen de 10 zile de la emiterea facturii de regularizare. La calculul profitului brut aferent asocierii nu se vor considera ca și cheltuieli deductibile următoarele:

- a) Cuantumul lunar (18 600 Euro = 1550 Euro x 12luni);
- b) Cheltuieli de protocol;
- c) Cheltuielile cu impozitul pe profit/venit datorat;
- d) Dobanzile, majorările de întârziere, amenzile, confoscările și penalitățile;
- e) Cheltuieli de sponsorizare;
- f) Cheltuieli privind dobanzile;
- g) Orice altă cheltuială care nu privește asocierea.

**Art.6.4.** În situația în care în urma regularizării, suma cotelor de profit datorată de către Asociatul Secund este mai mică decât suma plătită anual (cu titlu de contravaloare beneficii din asociere) Asociatului Prim, diferența va fi reținută de către Asociatul Prim ca penalizare pentru neatingerea obiectivelor și rezultatelor financiare asumate prin contract;

**Art.6.5.** Pentru plata cu întârziere a sumelor datorate Asociatul Secund va plăti penalități de 0,30 % zi de întârziere. Acestea se vor calcula începând cu prima zi de depășire a scadenței înscrise pe factură. Cuantumul penalităților poate depăși cuantumul debitului datorat.

## **CAP VII. DREPTUL LA PROPRIETATE**

**Art.7.1.** Asupra bunurilor și a valorilor care prezintă contribuția, conform Art.4 la realizarea asocierii ce face obiectul prezentului contract, asociații își păstrează dreptul de proprietate;

**Art.7.2.** Fiecare parte este recunoscută ca deplin proprietar asupra sumelor de bani repartizate cu titlu de beneficii.



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

---

---

**CAP VIII. CONDUCEREA ȘI ADMINISTRAREA ASOCIERII**

**Art.8.1.** Asocierea va fi condusă și administrată de Asociatul Secund.

**Art.8.2.** Asociatul Prim va avea un control deplin asupra activităților desășurate de către asociere, astfel:

- a) Se va deplasa pe teren în vederea verificării activităților care se desfășoară pe suprafața de teren menționată la art.2., de asemenea are dreptul de a verifica încasările realizate în decontul unei perioade.
- b) Va controla decontul de venituri și cheltuieli, balanțele contabile sintetice și analitice, precum și bilanțul contabil pe care Asociatul Secund le va depune la sediul Asociatului Prim în termenele prevăzute la art.6.

**CAP.IX. FORȚA MAJORĂ**

**9.1.** În caz de forta majora Partile sunt exonerate de orice raspundere pentru neindeplinirea obligatiilor ca urmare a procedurii acestui eveniment.

**9.2.** Forta majora reprezintă acel eveniment produs independent de vointa Parților, imprevizibil, insurmontabil, intervenit dupa intrarea in vigoare a Contractului care impiedica partile să-și îndeplinească obligatiile asumate, total sau parțial. Cazul de forță majoră va fi certificat în conformitate cu legislația în vigoare;

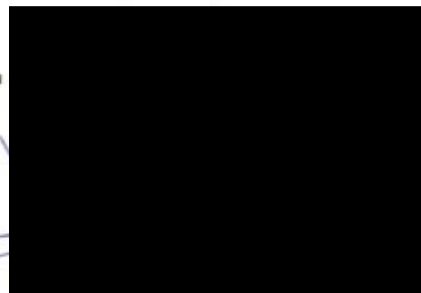
**9.3.** Partea aflată în caz de forță majoră va notifica celeilalte parti atât apariția, cât și încetarea evenimentului în termen de 5 zile. Lipsa notificarii în termen a evenimentului de către Partea aflată într-o situație de forță majoră o exonerează de răspundere doar dacă a fost în imposibilitate de a notifica;

**9.4.** In cazul in care evenimentul de forta majora dureaza o perioada mai mare de 12 luni sau daca acest eveniment impiedica prin consecintele sale majore derularea in continuare a prezentului contract, oricare dintre Parti poate solicita incetarea acestuia, urmand ca Partile sa se intalneasca de indata ce conditiile permit pentru a discuta posibilitatea continuarii prezentului Contract sau modalitatea de incetare a asocierii și distribuirea profitului.

**CAP X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**Art.10.1.** Prezentul contract încetează înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat în una din următoarele situații:

- a. prin acordul Părților exprimat printr-un act adițional;





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

---

- b. în situația prevăzută la art. 9.4.;
- c. prin reziliere în condițiile cap. XI.

**Art.10.2.** Încetarea Contractului indiferent de cauze nu exonerează Părțile de executarea obligațiilor născute până la data încetării Contractului, inclusiv;

### **CAP.XI REZILIEREA CONTRACTULUI / RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art.11.1.** Neexecutarea de către Asociatul Secund parțială sau integrală a obligațiilor ce îi revin prin prezentul contract atrage rezilierea de drept a contractului, fără a fi necesară intervenția unei instanțe judecătorești și fără punere în întârziere, în urma notificării scrise prealabile transmisă de Asociatul Prim în care va fi indicată obligația neîndeplinită și data de la care contractul se consideră încetat. Rezilierea contractului atrage evacuarea imediată a Asociatului Secund care, dacă nu este realizată de bună-voie, va fi realizată fără somație, prin forțele proprii ale Asociatului Prim, fără a mai fi nevoie de organele de stat.

**Art.11.2.** În cazul rezilierii de drept a contractului conform art. 11.1., Asociatul Prim are dreptul de a reține sumele primite conform art. 5.2. lir. e de mai sus.

### **CAP XII. LITIGII ȘI LEGEA APLICABILĂ**

**Art.12.1.** Eventualele litigii care vor naște din prezentul contract sau în legătură cu executarea contractului, inclusiv cele referitoare la validitatea, interpretarea, executarea sau desființarea acestuia vor fi soluționate pe cale amiabilă, după o prealabilă notificare.

**Art.12.2.** Litigiile nesoluționate amiabil se vor soluționa de către instanțele de drept comun aflate pe raza Municipiului București.

### **CAP XIII. NOTIFICĂRI**

**Art.13.1.** 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, precum și confirmarea primirii acestuia. Notificările vor fi transmise Partii în cauză la adresele menționate la art. 1.





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

**Art.13.2.** Partile se obliga sa se notifice reciproc in cel mai scurt timp in cazul in care iau act de orice fapt din partea unor terti ce ar putea afecta derularea prezentului Contract sau ar avea ca efect prejudicierea imaginii celeilalte Parti, a activitatii si a scopului Asocierii.

**CAP XIV. DISPOZIȚII FINALE**

**Art.14.1.** Completările și modificările aduse Contractului nu sunt valabile si opozabile intre Parti decât dacă sunt făcute prin Act Adițional.

**Art.14.2.** Asociatul Secund nu va cesiona drepturile și obligațiile ce îi revin în baza prezentului contract unei terțe persoane fără acordul Asociatului Prim.

Incheiat astazi 05.11.2018 in 2 (doua) exemplare in original, câte 1 (unu) pentru fiecare Parte.

Administrația Lacuri, Parcuri și Agrement București

DIRECTOR GENERAL

[Redacted signature]

Vizat CFP

Director Economic

[Redacted signature]

Șef Serviciul Urmărire Contracte

[Redacted signature]

Vizat pentru legalitate

Biroul Juridic și Relații Publice

[Redacted signature]

S.C.Tompkin Investment Group S.R.L.

ADMINISTRATOR,

[Redacted signature]



[Redacted signature]



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

ACT ADIȚIONAL NR.1  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 14807/05.III.2018



Între,

ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI, cu sediul în București, str. Șos. București-Ploiești nr. 8 B. Sector 1, telefon/fax 021/222.84.19, Cod de înregistrare fiscală 14008314, reprezentată legal prin Director General [REDACTED], în calitate de **ASOCIAT PRIM**

**S.C. TOMPKIN INVESTMENT GROUP SRL**, cu sediul în București, Calea Moșilor, Nr.225, Bloc 33 – 35, Scara 2, Etaj 5, Ap 52, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/8614/18.06.2018, cod unic de înregistrare fiscală RO39500176, reprezentată prin [REDACTED], parte contractantă denumită **ASOCIAT SECUND**.

În temeiul:

- Decretului nr. 195/16.03.2020 al Președintelui României privind instituirea stării de urgență pe teritoriul României;
- Decretului nr. 240/14.04.2020 privind prelungirea stării de urgență pe teritoriul României;
- Hotărârării nr. 7/27.03.2020, art. 2, a Comitetului Municipiului București Pentru Situații de Urgență, în aplicarea Ordonanței Militare nr. 3/24.03.2020, prin care s-a dispus interzicerea accesului publicului în parcurile de pe raza Municipiului București;
- Legea nr. 55/15.05.2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, pe durata stării de alertă;
- Certificatului pentru situație de urgență – tip 2 cu Serie /Nr. 25907/CSU/MEEMA/TIP 2
- Certificatului de avizare favorabilă a existenței unui caz de forță majoră nr. 1213/26.05.2020
- Notei de fundamentare nr. 6524/28.05.2020

**Părțile au convenit următoarele:**

**Art.1. CAP. VI. PREȚUL**, se completează cu art. 6.7, care va avea următorul conținut:

Locatarul este exonerat de plata chiriei pentru perioada cuprinsă între 16.03.2020 până la 15.06.2020.

**Art. 2.**Celelalte prevederi din contract rămân nemodificate.

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](http://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.3.** Prezentul act adițional a fost încheiat în 2 exemplare în original, cu aceeași valoare juridică, câte unul pentru fiecare parte.

Administrația Lacuri Parcuri și Agrement București

Director General

Vizat CFP

Director Economic

Avizat Juridic

Biroul Juridic, Evidența Patrimoniului

Șef Serviciul Venituri

Intocmit

S.C. TOMPKIN INVESTMENT GROUP SRL

Administrator



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](http://www.alpab.ro)

Tel: 021.224.58.60, Fax: 021.224.58.62



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



ACT ADITIONAL nr. 2

La contractul de asociere în participațiune nr. 14807/05.11.2018

Încheiat între:

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

[REDACTED] parte contractantă denumită „Asociat Prim”

Și

**S.C. TOMPKIN INVESTMENT GROUP SRL**, cu sediul în București, Str. Băiculești nr. 7, bl. A2, sc. A, etaj 5, ap. 22, sector 1, CUI 29500176, Număr de ordine în Registrul Comerțului J40/8614/18.06.2018, reprezentată legal prin administrator [REDACTED], denumit în continuare “Asociat Secund”,

și

**S.C. MEDIA WEB COFFEE SRL** cu sediul în orașul Voluntari, Bulevardul Eroilor nr. 158B, camera 1, județul Ilfov, CUI 27564559, Număr de ordine în Registrul Comerțului J23/2192/01.04.2022, reprezentată legal prin administrator [REDACTED], în calitate de „Nou Asociat Secund”.

Având în vedere solicitarea înregistrată sub 3604/04.04.2022 privind novarea contractului de asociere în participațiune nr. 14807/05.11.2018, contractul de novație încheiat între **S.C. TOMPKIN INVESTMENT GROUP SRL** și **S.C. MEDIA WEB COFFEE SRL** precum și nota de fundamentare nr.4286/19.04.2022, părțile au hotărât încheierea prezentului Act Adițional pentru schimbarea Asociatului Secund, cu respectarea următorilor termeni și condiții:

**Art. 1.** Art 1. Începând cu data prezentului act adițional, se novează contractul de asociere în participațiune nr. 14807/05.11.2018 încheiat între Administrația Lacuri, Parcuri și Agrement București și S.C. Tompkin Investment Group SRL având ca obiect asocierea părților în vederea exploatarea în comun a imobilului, situat în sector 1, Șos Nordului nr. 1, Parcul Regele Mihai I (Herăstrău Nou), administrat de ALPAB, teren în suprafață de 1078 mp, pe care este amplasată o construcție, în vederea desfășurării de activități prestări servicii de agrement și alimentație publică, prin schimbarea asociatului secund.

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](http://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. 2. Se completează și modifică Cap. II – art. 2.1 „Obiectul contractului” și va avea următorul conținut:**

**Art.2.1.** Obiectul contractului îl constituie asocierea părților în scopul exploataării în comun a imobilului teren situat în Șos Nordului nr. 1 – Parc Regele Mihai I (Parc Herăstrău Nou), cu nr. cadastral 209641 (clădirea C4), înscris în Cartea Funciară 209641 București, Sector 1 (Parc Regele Mihai I), nr de inventar ALPAB 1110066, în suprafață de 1078 mp, în vederea amenajării unui pavilion pentru asigurarea funcțiunilor de bază ale unui spațiu de alimentație publică, spațiu expozițional pentru lansări de carte sau workshopuri educaționale.

Terenul în suprafață de 1078 mp, este încadrat conform *PUG al Municipiului București, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, în zona V, zona spațiilor verzi, subzona V1c – spații plantate protejate, iar PUZ- Zone Construite Protejate, aprobat cu HCGMB nr. 279/2000, îl amplasează în Zonele Protejate nr. 81, 82, 83, 84, parcuri istorice – Parcul Herăstrău, subzona V1c - spații plantate protejate, care prevede un grad de protecție maxim de protejare a valorilor arhitectural – urbanistice, istorice și de mediu natural în ansamblul lor: trama stradală, fondul construit, caracterul și valoarea urbanistică, unde „nu sunt permise decât intervenții care conservă și potențiază gruparea ca atare, intervenții: - conservarea spațiilor, construcțiilor și plantației valoroase existente – interzicerea oricărui al tip de intervenție”. Nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial.*

Conform Regulamentului de Urbanism a Municipiului București, respectiv capitolul V – Zona Spațiilor Verzi, „se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop. Se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a plafoanelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului. Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

*Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local”*

*„Nu se admit niciun fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate; este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.”*

**Art.3. Se modifică Cap. III- „Durata contractului ” și va avea următorul conținut:**

**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](http://www.alpab.ro)

Tel: 021.224.58.60, Fax: 021.224.58.62



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

---

Durata prezentului contract este de 20 de ani și produce efecte începând cu data semnării lui de părțile contractante. Alfab își rezervă dreptul de a prelungi contractul de asociere în participațiune prin act adițional cu o notificare prealabilă a oricăreia dintre părți, respectiv cu 30 de zile înainte de expirarea a prezentului contract în următoarele condiții:

- a.) Asociatul Secund a achitat sumele datorate Locatorului la termenele convenite;
- b.) Asociatul Secund a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
- c.) Asociatul Secund nu se află în procedură de dizolvare ori lichidare, după caz
- d.) Asociatul Secund nu se află în procedura insolvenței
- e.) Asociatul Secund prezintă dovada solvabilității
- f.) Asociatul Secund nu și-a modificat pe parcursul derulării contractului de asociere, obiectul de activitate în raport cu cel avut la data semnării contractului
- g.) Asociatul Secund este de acord cu modificarea contravalorii sumei minime datorate (prin întocmirea unui Raport de evaluare pentru stabilirea contravalorii dreptului de folosință)

**Art 4. Se completează și modifică Cap.IV - „Contribuția părților” și va avea următorul conținut:**

**Art. 4.1 a)** Dreptul de folosință exclusivă asupra imobilului în suprafață de 1.078 mp situat în Parcul Regele Mihai I (Herăstrău Nou), contra unei cote procentuale de 20% din profitul realizat din exploatarea imobilului conform art. 2.1, dar nu mai puțin de 1.620 euro/lună, ce reprezintă contravaloare beneficii din asociere, începând cu 01.11.2022.

**Art. 4.2 a).** Valoarea investiției va fi de 211.000 euro și va fi suportată exclusiv de Asociatul Secund; investițiile vor fi efectuate pe o perioadă de 5 ani consecutivi, cu obligativitatea depunerii unui raport de expertiză la sediul Asociatului Prim, împreună cu documentele doveditoare, la sfârșitul fiecărui an calendaristic, din care să rezulte suma investită în anul respectiv.

**Art.5. Se completează și modifică Cap.V. - „Obligațiile părților” și va avea următorul conținut:**

**Art.5.2. a)** Să obțină toate autorizațiile/avizele/acordurile prevăzute de legislația în vigoare necesare pentru orice modificare a spațiului, precum și pentru desfășurarea activității. Acordurile/avizele/autorizațiile necesare pentru

**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](http://www.alpab.ro)

Tel: 021.224.58.60, Fax: 021.224.58.62



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

---

lucrările efectuate vor fi obținute în numele Asociatului Secund în baza mandatului acordat de către Asociatul Prim, cu obligația depunerii acestora la sediul Asociatului Prim.

d). Să nu se asocieze cu o parte secundă/terță, să cesioneze sau subînchirieze drepturile și obligațiile rezultate din acest contract, fără acordul prealabil scris al Asociatului Prim.

e). Suma constituită sub titlu de garanție de bună execuție se va actualiza direct proporțional cu contravaloarea cotă minimă beneficii din asociere, percepută în termen de 30 de zile de la modificarea tarifului, în contul: RO57TREZ70121G335000XXXX.

În cazul neachitării la termen a debitelor aferente facturilor scadente, suma constituită cu titlu de garanție se va reține pentru achitarea debitului înregistrat.

u). Valoarea investiției va fi certificată în termen de 6 luni de la finalizarea acesteia, respectiv termenul de 5 ani, printr-un raport de expertiza investițională întocmit de un expert ANEVAR, care să evalueze costul lucrărilor de amenajare efectuate pentru spațiul ce face obiectul contractului.

v). Amortizarea investiției va fi efectuată pe durata a 10 ani.

x). Să efectueze raportul de evaluare/reevaluare în vederea stabilirii valorii de impunere a imobilului, conform prevederilor legale în vigoare și să depună la sediul asociatului prim dovada înregistrării acestuia la Direcția de Impozite și Taxe Locale sector 1.

**Art.6. Se completează și modifică Cap. VI – „Condiții și modalități a rezultatului asocierii” și va avea următorul conținut:**

**Art 6.1** Prin prezentul Contract, Asociatul Prim va primi lunar o cotă procentuală din profitul realizat din exploatarea imobilului de 20%, dar nu mai puțin de 1.620 euro, conform Raportului de evaluare întocmit de către SC AM Verus SRL (Anexa nr. 1), după o perioadă de grație necesară obținerii tuturor avizelor și autorizațiilor legale de aproximativ 6 luni, sumă plătitibilă la cursul BNR din ziua în care se face plata. Contravaloarea beneficiilor din asociere pentru luna în curs, se va achita cel mai târziu până la data de 10 ale lunii, această dată reprezentând ziua în care suma aferentă să fie în contul Asociatului Prim. La acestea se adaugă plata calculată a tuturor utilităților, în conformitate cu tarifele practicate de furnizorii de utilități și celorlalte servicii oferite contra cost, de locator.

**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](http://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. 6.3.** Rezultatele financiare parțiale ale prezentei asocieri se vor stabili anual, cel târziu la data de 25 martie ale anului următor, când va avea loc o regularizare a plăților în conformitate cu profitul brut aferent asocierii, diferența urmând a fi achitată în contul Asociatului Prin în termen de 10 zile de la emiterea facturii de regularizare. La calculul profitului brut aferent asocierii nu se vor considera ca și cheltuieli deductibile următoarele:

- a) Cuantumul anual (1.620 x 12 luni = 19.440 euro)
- b) Cheltuieli de protocol
- c) Cheltuieli cu impozitul pe profit/venit datorat
- d) Dobânzile, majorările de întârziere, amenzile, confiscările și penalitățile
- e) Cheltuielile de sponsorizare
- f) Cheltuieli privind dobânzile
- g) Orice altă cheltuială care nu privește asocierea.

**Art. 6.6. – Modalități de plată:**

Contravaloare beneficii din asociere va fi virată în contul: RO57TREZ70121G335000XXXX.

Contravaloare apa si canal va fi virată în contul: RO90TREZ24G675000200104X

Contravaloare energie electrica si termica va fi virată în contul:RO74TREZ24G675000200103X

**Art.6.7:** Pentru plata cu întârziere a sumelor datorate Asociatului Prim, se va plăti penalități de 0,30 % zi de întârziere. Acestea se vor calcula începând cu prima zi de depășire a scadenței înscrise pe factură. Cuantumul penalităților poate depăși cuantumul debitului datorat. Contravaloarea penalităților va fi virată în contul RO71TREZ7015006XXX005079;

**Art 7.** Se modifică și se completează Cap. X– „Încetarea contractului” și va avea următorul conținut:

**Art.10.1 – Încetarea contractului în una din următoarele situații:**

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](http://www.alpab.ro)

Tel: 021.224.58.60, Fax: 021.224.58.62





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

---

- a) la expirarea duratei contractului;
- b) la inițiativa Asociatului Secund, la solicitarea scrisă a acestuia cu un preaviz de minim 30 zile calendaristice.
- c) prin acordul ambelor Părți;
- d) în cazul neexecutării obligațiilor așa cum au fost prevăzute în prezentul contract;
- e) prin reziliere în condițiile cap.XII;
- f) dacă în termen de 30 de zile calendaristice de la data notificării intenției de amendare a contractului părțile nu ajung la o înțelegere comună în legătură cu modificarea și/sau completarea acestuia. Intenția de reziliere a contractului trebuie notificată celeilalte părți în termen de 30 de zile calendaristice de la data constatării neîndeplinirii obligațiilor contractuale.
- g) La încetarea contractului înainte de termenul prevăzut în Contract, sau la expirarea contractului, investițiile efectuate asupra bunurilor aparținând Asociatului Prim rămân în proprietatea Asociatului Prim, sau succesoriului acestuia în drepturi și obligații, fără ca Asociatul Secund să poată emite vreo pretenție materială sau în natură asupra acestora.
- h) În situația în care Municipiului București va pierde, în orice mod, calitatea de proprietar asupra unei părți sau asupra întregului imobil, contractul încetează de drept.

**Art. 8 - Se modifică și se completează Cap. IX – „Forța Majoră” și va avea următorul conținut:**

**Art. 9.1** Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

**Art. 9.2** Partea care se afla în caz de forță majoră, o poate face opozabilă celeilalte părți cu condiția informării în mod complet despre apariția cauzei de forță majoră. Cazul de forță majoră se comunică celeilalte părți în termen de maxim 3 zile de la data apariției acestuia, prin e-mail sau poștă.

**Art. 9.3** Prin forță majoră se înțelege un eveniment mai presus de controlul părților, care nu putea fi prevăzut în momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și îndeplinirea contractului.

**Art. 9.4** Dacă în termen de 6 luni de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre acestea să pretindă daune-interese.



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

---

**Art. 9. Se modifică și se completează Cap. XII - LITIGII și va avea următorul conținut:**

**Art.12.1** Părțile contractante vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

**Art.12.2** În cazul apariției unor diferende, părțile contractante se vor notifica reciproc, în scris, asupra pozițiilor adoptate, precum și cu privire la soluțiile propuse pentru rezolvarea disputei respective.

**Art.12.3** Dacă după 30 de zile de la începerea acestor tratative diferendul nu se poate rezolva în mod amiabil, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești.

**Art. 12.4** În cazul modificării și/sau completării contractului, dacă în termen de 30 de zile calendaristice de la data notificării intenției de adăugare a acestuia, părțile nu ajung la o înțelegere comună, acestea au dreptul să se adreseze instanțelor de judecată.

**Art. 10. Se modifică și se completează Cap. XIII – NOTIFICĂRI și care va avea următorul conținut**

**Art.13.1** Toate notificările și toată corespondența dintre Părți în baza prezentului Contract, inclusiv facturile de plată, vor fi făcute în scris și transmise prin orice mijloc de comunicare ce asigură transmiterea textului, precum și confirmarea primirii acestuia. Notificarile vor fi transmise Partii în cauză la sediul social al acestuia, precum și la adresa menționată în preambulul prezentului act adițional.

**Art.13.2** Partile se obliga sa se notifice reciproc in cel mai scurt timp in cazul in care iau act de orice fapt din partea unor terti ce ar putea afecta derularea prezentului Contract sau ar avea ca efect prejudicierea imaginii celeilalte Parti, a activitatii si a scopului Asocierii.

**Art.13.3** Fiecare parte se obliga sa comunice celeilalte parti orice modificare intervenita in datele sale de identificare ( nume, adresa, banca, cont bancar,e-mail, persoana de contact, numar telefon etc.), în termen de maxim 10 zile de la data apariției acesteia.

**Art. 11. Se introduce Cap. XV – PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL și va avea următorul conținut:**

**Art. 15.1** Părțile sunt conștiente de faptul că normele europene din Regulamentul 679/2016 se aplică oricărui operator de date sau împuternicit situat în Uniunea Europeană și oricărei persoane care prelucrează date cu caracter personal ale persoanelor vizate situate în Uniunea Europeană sau care le furnizează servicii. Prin urmare, Părțile confirmă respectarea deplină a următoarelor prevederi, inclusiv dar fără a se limita la:

**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](http://www.alpab.ro)

Tel: 021.224.58.60, Fax: 021.224.58.62



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

---

- capacitatea de a respecta drepturile persoanelor vizate privind ștergerea, corectarea sau transferul informațiilor personale;
- informarea în caz de breșă de date a tuturor destinatarilor relevanți, într-un interval maxim de 72 ore și, în cazul Asociatului Secund nu mai târziu de 24 ore de la momentul în care o astfel de încălcare a securității datelor a ajuns în atenția acestuia;
- îndeplinirea tuturor îndatoririlor obligatorii privind documentarea conformării cu Regulamentul 679/2016.

**Art.15.2.** Părțile pot utiliza datele personale ale semnatarilor în limita contractului pe care îl au încheiat, acesta fiind baza legală a prelucrării orice prelucrare suplimentară sau în alt scop face obiectul unui acord separat de prelucrare a datelor, încheiat între Părți. De asemenea perioada de stocare a datelor personale prelucrate prin contract este limitată la perioada corespunzătoare realizării obiectului principal al contractului.

**Art. 15.3.** Datele cu caracter personal schimbate între Părți nu pot deveni accesibile sau comunicate unor terțe părți neautorizate sau puse la dispoziție spre utilizare într-un alt mod. Prin urmare, Părțile vor lua toate măsurile tehnice și în special organizatorice necesare, în ceea ce privește obligațiile asumate prin această clauză:

- vor împiedica persoanele neautorizate să obțină acces la sistemele de prelucrare a datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal;
- vor preveni utilizarea fără autorizație a sistemelor de prelucrare a datelor
- se vor asigura că persoanele care au dreptul să utilizeze un sistem de prelucrare a datelor au acces numai la datele la care au Drept de acces și că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în cursul prelucrării sau utilizării și după stocare;
- se vor asigura că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în timpul transmiterii electronice sau transportului și că este posibil să verifice și să stabilească către care organisme se dorește să se efectueze transferul datelor cu caracter personal prin mijloace de transmitere a datelor;
- se vor asigura că pot verifica și stabili dacă și de către cine au fost introduse, modificate sau eliminate datele cu caracter personal în/din sistemele de prelucrare a datelor;
- se vor asigura că, în cazul unei acțiuni de prelucrare a datelor cu caracter personal, datele sunt prelucrate strict în conformitate cu prezentul contract încheiat între 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](http://www.alpab.ro)

Tel: 021.224.58.60, Fax: 021.224.58.62



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

- se vor asigura că datele cu caracter personal sunt protejate de distrugere sau pierdere accidentală
- se vor asigura că datele colectate în scopuri diferite pot fi prelucrate separat.

**Art.12.** Prezentul act adițional a fost încheiat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă și își va produce efectele începând cu data semnării.

ASOCIAȚI PRIM

A.L.P.A.B

Director General

[Redacted signature]

Director Economic

[Redacted signature]

Viza CFP

Șef Serviciu Financiar Buget

[Redacted signature]

Serviciu Venituri

[Redacted signature]

Avizat ptr legalitate

Șef Birou Juridic Evidenta Patrimoniului

[Redacted signature]

ASOCIAȚI SECUND

S.C. TOMPKIN INVESTMENT

GROUP SRL

[Redacted signature]

[Redacted signature]

NOUL ASOCIAȚI SECUND

S.C. MEDIA WEB COFFEE SRL

[Redacted signature]

[Redacted signature]

