ADMINISTRAŢIA LACURI PARCURI SI AGREMENT BUCURESTI
Nr. 4085
18 06 2009

CONTRACT DE ASOCIERE
IN PARTICIPATIUNE

1. PARTILE CONTRACTANTE

ADMINISTRATIA LACURI, PARCURI SI AGREMENT BUCURESTI, cu sediul in municipiul Bucuresti Sos. Bucuresti - Ploiesti nr.8B, sector 1, Cod de Inregistrare Fiscala 14008314, reprezentata prin [redacted] in calitate de Director General, denumita in cele ce urmeaza **ASOCIAT PRIM**

si

S.C. ROUA SEA FOOD S.R.L, cu sediul in municipiul Bucuresti, str. Intrarea Parului, nr. 30, bl. 59 bis, sc. 4, et. 5, ap. 53, avand numar de ordine in Registrul Comertului J40/9594/2006, CUI 26200667 reprezentata prin [redacted] in calitate de Administrator, denumita in cele ce urmeaza **ASOCIAT SECUND**

Denumiti in cele ce urmeaza, impreuna **"Asociatii/Partile"**, si fiecare separat **"Asociat/Parte"**, de comun acord

Avand in vedere ca:
Asociatul Prim este titularul dreptului de administrare asupra imobilului compus din teren si cladiri, identificate in Anexa nr. 1, si, in conformitate cu prevederile Regulamentului de Organizare si Functionare, are, printre atributii, "valorificarea patrimoniului public incredintat" spre administrare,

in conformitate cu prevederile art. 6 din Regulamentul Organizare si Functionare, "in vederea realizarii de venituri extrabugetare, ALPAB poate organiza in unitatile din administrare, activitati care sa contribuie la agrementul si distractia vizitatorilor in colaborare cu institutii publice si private. In acelasi scop ALPAB poate incheia contracte de asociere care prezinta interes comun in legatura cu scopul instructiv - educativ al publicului si de agreement",

Asociatul Prim este interesat sa se asocieze cu persoane juridice private in scopul modernizarii si amenajarii imobilului mai sus mentionat,

[redacted]

79

56

Asociatul Prim este interesat sa obtina venituri suplimentare, extrabugetare care sa asigure fondurile necesare dezvoltarii altor proiecte proprii de investitii,

In temeiul:

- *prevederilor art. 6 din Regulamentul de Organizare si Functionare al Administratiei Lacuri, Parcuri si Agrement Bucuresti astfel cum a fost aprobat prin H.C.G.M.B. nr. 351/25.11.2008,*
- *prevederilor art. 251-256 Codul comercial privind asocierea in participatiune,*
- *dispozitiilor Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia,*
- *dispozitiilor Legii nr. 215/2001 privind administratia publica locala,*

au hotarat incheierea prezentului contract de asociere ("Contractul") cu respectarea urmatorilor termeni si conditii:

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract il constituie asocierea Partilor in scopul exploatarii imobilului situat in Sos. Nordului nr. 7-9, sector 1, Bucuresti, identificat in Anexa nr. 1 la prezentul contract, in vederea desfasurarii de activitati de alimentatie publica si in scopul impartirii beneficiilor rezultate, conform contributiei Partilor in cadrul asocierii.
Operarea Restaurantului Capricciossa Pesce ulterior deschiderii acestuia se va realiza exclusiv de catre Asociatul Secund.

3. DURATA ASOCIERII

3.1. Prezentul Contract se incheie pe o perioada de 29 ani si intra in vigoare la data semnarii lui de catre Parti.
3.2. La incheierea perioadei stabilite, Contractul inceteaza de plin drept, cu exceptia cazului in care Partile convin prelungirea acestuia prin Act Aditional. Propunerea de prelungire va fi transmisa cu cel putin 60 de zile inainte de expirarea termenului contractual.

4. CONTRIBUTIA PARTILOR IN CADRUL ASOCIERII

[redacted]

79

35

4.1. CONTRIBUTIA ASOCIATULUI PRIM

4.1.1. Asociatul Prim acorda Asociatului Secund dreptul de folosinta exclusiva asupra imobilului, in scopul operarii Restaurantului Capricciossa Pesce cu specific de peste si de fructe de mare.

4.1.2. Contributia Asociatului Prim in cadrul asocierii va reprezenta 10% din total.

4.1.3. Conform Raportului de Evaluare intocmit de expert evaluator ANEVAR - doamna [redacted], contravaloarea lipsei de folosinta a spatiului (teren si constructie) a fost stabilita ca fiind de 10.750 EURO/an.

4.1.4. Predarea - primirea spatiului se va realiza prin proces-verbal incheiat intre parti, care va constitui Anexa nr. 2 la Contract si se va realiza in maxim 30 de zile de la semnarea Contractului.

4.1.5. In termen de 15 zile de la predarea-primirea spatiului, Asociatul Secund va prezenta Asociatului Prim documentatiile care cuprind toate caracteristicile functionale ale imobilului si care vor face obiectul Anexei 3 la prezentul Contract.

4.2. CONTRIBUTIA ASOCIATULUI SECUND

4.2.1. Contributia Asociatului Secund in cadrul asocierii va consta in:

a) asigurarea in integralitate a resurselor financiare necesare amenajarii si operarii Restaurantului Capricciossa Pesce in cuantum de minim 1.000.000 de euro;
b) obtinerea tuturor autorizatiilor/avizelor/acordurilor prevazute de legislatia in vigoare necesare amenajarii si exploatarii Restaurantului Capricciosa Pesce;
c) administrarea si gestiunea Restaurantului Capricciossa Pesce.

4.2.2. Contributia Asociatului Secund in cadrul asocierii va reprezenta 90% din total.

4.2.3. La expirarea duratei pentru care a fost incheiat si in cazul in care Contractul nu va fi prelungit, constructiile amenajate intra in proprietatea Asociatului Prim fara nicio obligatie suplimentara de plata catre Asociatul Secund.

5. DISPOZITII FINANCIARE

5.2. Prin prezentul Contract, Asociatul Prim va primi trimestrial o cota procentuala din profitul realizat din exploatarea Restaurantului Capricciossa Pesce de 10%, dar nu mai putin de 1500 de Euro lunar incepand cu data punerii in functiune/deschiderii a Restaurantului.

5.3. Contabilitatea asocierii se va efectua in conformitate cu legislatia in vigoare si va fi in sarcina Asociatului Secund, care, totodata, va administra asocierea.

5.4. Plata sumelor cuvenite Asociatului Prim se va face trimestrial si cel mai tarziu pana la data de 15 ale lunii imediat urmatoare incheierii unui trimestru.

5.5. Plata de catre Asociatul Secund a tuturor sumelor datorate Asociatului Prim

[redacted]

77

34

conform prezentului Contract se va efectua in RON in contul nr. RO61TREZ7015010XXX000306 deschis la Trezoreria Sector 1, la cursul oficial Euro/Ron comunicat de BNR la data platii.

5.5. In situatia in care Municipiul Bucuresti va pierde, in orice mod, calitatea de proprietar asupra unei parti sau asupra intregului imobil, iar ca urmare a acestui fapt suprafata din imobil ramasa in administrarea Asociatului Prim se va diminua, procentul din profitul asocierii sau suma minima datorata acestuia se vor recalcula in raport cu suprafata ramasa in administrarea Asociatului Prim.

5.7. In situatia in care Asociatul Prim va pierde, in orice mod, calitatea de administrator asupra unei parti sau asupra intregului imobil, sumele cuvenite acestuia in baza prezentului Contract se vor recalcula in raport cu suprafata ramasa in administrare.

5.8. Partile vor suporta eventualele pierderi rezultate din indeplinirea obiectului asocierii, in raport de cota de participare.

6. DECLARATII SI GARANTII ALE PARTILOR

6.1. Declaratiile si garantiile Asociatului Prim

6.1.1. Asociatul Prim declara si garanteaza faptul ca imobilul nu are nici un fel de vicii care sa-l faca impropriu utilizarii conform scopului prezentului Contract si ca sunt indeplinite toate conditiile legale pentru ca acest Contract sa poata fi incheiat in mod valabil.

6.1.2. Asociatul Prim declara si garanteaza ca, la momentul incheierii Contractului, nu exista drepturi ale unor terti asupra imobilului care sa limiteze folosinta acestuia de catre Asociatul Secund, ca nu exista persoane care au solicitat restituirea spatiului, in intregime sau in parte, in baza Legii 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 si ca nu a ascuns niciun detaliu relevant pentru realizarea scopului Contractului.

6.1.3. Asociatul Prim garanteaza ca, la solicitarea Asociatului Secund, va sprijini toate demersurile acestuia intreprinse in vederea obtinerii autorizatiilor/acordurilor/avizelor necesare exploatarii Restaurantului Capricciossa Pesce.

6.2. Declaratiile si garantiile Asociatului Secund

6.2.1. Asociatul Secund declara si garanteaza ca are experienta necesara in realizarea proiectelor de genul celui ce face obiectul prezentului contract.

[redacted]

76

33

6.2.2. Asociatul Secund declara si garanteaza ca are capacitatea juridica, precum si capacitatea economico-financiara de a incheia prezentul Contract si de a-si executa obligatiile asumate.
6.2.3. Asociatul Secund declara si garanteaza ca a fost infiintata si functioneaza in conformitate cu prevederile legislatiei romane in vigoare si ca la data semnarii Contractului nu se afla in procedura de reorganizare si/sau lichidare judiciara si nu a ascuns nici un detaliu relevant, de natura a afecta indeplinirea Contractului.
6.2.4. Asociatul Secund declara si garanteaza ca nu este obligata la plata de daune rezultand din incalcarea prevederilor legale imperative aplicabile activitatii sale, in special a normelor privind disciplina contractuala.

7. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

7.2. Drepturile si obligatiile Asociatului Secund

7.2.1. Asociatul Secund se obliga sa depuna documentele pentru obtinerea autorizatiilor/acordurilor/avizelor necesare realizarii obiectului prezentului Contract, dupa caz.
7.2.3. Administrarea si operarea Restaurantului Capricciossa Pesce va fi efectuata exclusiv de catre Asociatul Secund, care are dreptul de a alege modalitatea de exploatare a acestuia in conditiile de piata.
7.2.4. Asociatul Secund isi asuma toate obligatiile si raspunderile legate de ordinea, curatenia, integritatea si buna functionare a instalatiilor aferente imobilului, urmand sa incheie in nume propriu contracte cu furnizorii de energie electrica, termica, apa, salubritate, etc.
7.2.5. Asociatul Secund isi asuma toate obligatiile si raspunderile legate de exploatarea in conditii de siguranta a Restaurantului Capricciossa Pesce.
7.2.6. Asociatul Secund va pune la dispozitia Asociatului Prim actele necesare verificarii gestiunii asocierii, atunci cand i se va solicita acest lucru si va permite accesul neingradit la toate documentele legate de gestionare.
7.2.7. Impozitele si taxele de orice natura ce decurg din executarea acestui Contract vor fi achitate de Asociatul Secund pe toata durata de exploatare a Restaurantului Capricciossa Pesce.
7.2.8. Impozitul aferent terenului pe care este amplasat Restaurantul Capricciosa Pesce va fi achitat de catre Partea careia ii incumba aceasta obligatie conform prevederilor legale.
7.2.9. Asociatul Secund se obliga sa se abtina de la orice fapt personal care ar putea aduce atingere imaginii Asociatului Prim si care ar putea prejudicia activitatea asocierii.

[redacted]

7.3. Drepturile si Obligatiile Asociatului Prim

7.3.1. Asociatul Prim se obliga sa predea Asociatului Secund imobilul liber si negrevat de sarcini sau servituti. Punerea la dispozitie de catre Asociatul Prim a imobilului se va realiza printr-un Proces-verbal de predare-primire, semnat de cele doua Parti conform prevederilor pct. **4.1.4.**
7.3.2. Asociatul Prim se obliga sa asigure Asociatului Secund folosinta exclusiva, neintrerupta si netulburata a imobilului pe toata perioada Contractului.
7.3.3. Asociatul Prim se obliga sa se abtina de la orice fapt personal care sa aiba drept consecinta vreo tulburare, precum si sa ia masurile ce se impun, atat din proprie initiativa, cat si la cererea Asociatului Secund pentru prevenirea si inlaturarea oricaror fapte ale unor terti ce ar putea constitui tulburari ale folosintei.
7.3.4. Asociatul Prim, in calitate de titular al dreptului de administrare asupra imobilului, se obliga ca, in viitor, sa notifice Asociatul Secund in legatura cu orice modificare a situatiei de drept si/sau de fapt privind statutul sau juridic si privind statutul juridic al imobilului, fata de situatia existenta la momentul incheierii prezentului Contract.
7.3.5. Asociatul Prim se obliga sa se abtina de la orice fapt personal care ar putea aduce atingere imaginii Asociatului Secund si care ar putea prejudicia activitatea asocierii.

8. FORTA MAJORA

8.1. In caz de forta majora, Partile sunt exonerate de orice raspundere pentru neindeplinirea obligatiilor ca urmare a procedurii acestui eveniment.
8.2. Forta majora reprezinta acel eveniment produs independent de vointa Partilor, imprevizibil si insurmontabil, intervenit dupa intrarea in vigoare a Contractului care impiedica partile sa-si indeplineasca obligatiile asumate, total sau partial. Cazul de forta majora va fi certificat in conformitate cu legislatia in vigoare.
8.3. Partea aflata in caz de forta majora va notifica celeilalte parti atat aparitia cat si incetarea evenimentului in termen de 5 zile. Lipsa notificarii in termen a evenimentului de catre Partea aflata intr-o situatie de forta majora o exonereaza de raspundere, daca demonstreaza ca a fost in imposibilitate de a notifica.
8.4. 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 si distribuirea profitului si a pierderilor.

[redacted]

73

31

9. INCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul contract inceteaza inainte de expirarea perioadei pentru care a fost incheiat in una din urmatoarele situatii:

- prin acordul Partilor exprimat intr-un act aditional;
- in situatia prevazuta de art. 8.4.;
- prin reziliere in conditiile art. 10.

9.2. Incetarea Contractului, indiferent de cauze, nu exonereaza Partile de executarea obligatiilor nascute pana la data incetarii Contractului, inclusiv.

10. REZILIEREA CONTRACTULUI / RASPUNDEREA CONTRACTUALA

10.1. Pentru neindeplinirea culpabila a oricarei obligatii prevazute in prezentul contract, creditorul obligatiei neexecutate poate considera prezentul contract reziliat de plin drept, fara a fi necesara interventia unei instante judecatoresti, daca urmare a notificarii scrise a acestuia, partea in culpa nu si-a executat obligatiile in termen de maxim 30 de zile de la data comunicarii notificarii.

10.2. Toate obligatiile Partilor nascute anterior sau la data rezilierii Contractului vor deveni scadente de drept incepand cu aceasta data.

10.3. Pentru plata cu intarziere a sumelor datorate catre Asociatul Prim, Asociatul Secund va fi obligat la plata de penalitati de intarziere in cuantum de 0,01% pentru fiecare zi de intarziere.

11. LITIGII SI LEGEA APLICABILA

11.1. Eventualele litigii care se vor naşte din prezentul contract sau în legătură cu prezentul contract, inclusiv cele referitoare la validitatea, interpretarea, executarea sau desfiinţarea acestuia vor fi soluţionate pe cale amiabilă, după o prealabilă notificare.

11.2. Litigiile nesoluţionate amiabil se vor soluţiona de către instanţele de drept comun de pe raza municipiului Bucureşti.

11.3. Legea aplicabila prezentului Contract este legea romana.

12. NOTIFICARI

12.1. Toate notificarile si toata corespondenta dintre Parti in baza prezentului

[redacted]

79

30

Contract va fi facuta in scris si transmisa prin orice mijloc de comunicare ce asigura transmiterea textului si confirmarea primirii acestuia. Notificarile vor fi transmise Partii in cauza la adresele mentionate la art. 1.

12.2 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.

13. INTERPRETAREA CONTRACTULUI

13.1. Fiecare dintre clauzele Contractului trebuie interpretata in sensul de a produce efecte in continuare cu legea aplicabila. Daca oricare dintre prevederile acestui Contract devine nula ca urmare a modificarii legii aplicabile Contractului, restul clauzelor contractuale isi pastreaza valabilitatea.

13.2. In cazul in oricare dintre prevederile Contractului devine inaplicabila sau nula, Partile vor conveni cu privire la modificarile necesare pentru a se putea realiza finalitatea urmarita de fiecare dintre ele la incheierea acestuia.

14. DISPOZITII FINALE

14.1. Completarile si modificarile aduse Contractului nu sunt valabile si opozabile intre Parti decat daca sunt facute prin Act Aditional.

14.2. Neexercitarea de catre oricare dintre Parti a oricaror drepturi in temeiul prezentului Contract sau al legii sau neexercitarea la timp a dreptului respectiv nu va fi considerata o renuntare de catre acea Parte la dreptul respectiv.

14.3. Renuntarea sau prelungirea termenului acordat in orice situatie de oricare dintre Partile contractante celeilalte nu va constitui un precedent si nu se va trage nicio concluzie privind aplicabilitea in alta situatie, similara si/sau diferita.

14.4. Data de la care Contractul produce efecte este data semnarii sale de catre ambele Parti.

14.5. Părțile contractante nu vor cesiona drepturile și obligațiile ce le revin în baza prezentului Contract unei terțe persoane.

Incheiat la Bucuresti astazi, ..., in 2 exemplare in limba romana, toate cu valoare original, cate 1 (unul) pentru fiecare Parte.

Administratia Lacuri, Parcuri si Agrement Bucuresti	**S.C. Roua Sea Food S.R.L.**
Director General	**Administrator**
[redacted]	[redacted]

72

29

ADMINISTRATIA LACURI PARCURI SI AGREMENT BUCURESTI
INTRARE Nr. 4540
28 Luna 05 Anul 2012

Act Aditional nr. 1
la Contractul de Asociere in Participatiune
nr. 4085/18.06.2009

ADMINISTRATIA LACURI, PARCURI SI AGREMENT BUCURESTI, cu sediul in Municipiul Bucuresti, Sos. Bucuresti-Ploiesti, nr.8B, sector 1, Cod de Inregistrare Fiscala 14008314, reprezentata prin [redacted], in calitate de Director General, denumita in continuare **"Asociat Prim"**

si

ROUA SEA FOOD SRL, cu sediul in Bucuresti, Str. Intrarea Părului, nr. 30, bl. 59 bis, sc 4, et. 5, ap. 153, inregistrata la Registrul Comertului Bucuresti sub numarul de ordine J40/2644/2009, Cod Unic de Inregistrare 25200667, reprezentata prin [redacted] in calitate de Administrator, denumita in continuare **„Asociat Secund"**

Denumiti in continuare, impreuna **„ Partile/Asociatii",** si fiecare separat **„Parte/Asociat"**

Avand in vedere ca:

- La data de 18.06.2009 Partile au incheiat un Contract de Asociere in Participatiune cu nr. 4085 (**„Contractul"**) avand ca obiect asocierea Partilor in scopul exploatarii imobilului situat in Sos. Nordului nr. 7-9, sector 1, Bucuresti, in vederea desfasurarii de activitati de alimentatie publica si in scopul impartirii beneficiilor rezultate;
- Asociatul Secund s-a obligat sa contribuie in cadrul asocierii prin asigurarea in integralitate a resurselor financiare necesare amenajarii si operarii Restaurantului Capricciossa Pesce (**„Restaurantul"**) in cuantum de minim 1.000.000 de EURO (**„Investitia"**);
- Intentia Partilor la incheierea Contractului a fost ca Investitia sa fie realizata de catre Asociatul Secund pe intreaga perioada contractuala;

Partile hotarasc urmatoarele:

Art. 1. Articolul 4.2.1., litera a) al Contractului se modifica si va avea urmatorul continut:

„a) asigurarea in integralitate a resurselor financiare necesare amanajarii si operarii

27

Restaurantului Capricciossa Pesce, in cuantum de minimum 1.000.000 de euro („**Investitia**") ; Asociatul Secund va realiza Investitia pe intreaga perioada de 29 de ani de derulare a Contractului si va aduce dovezi in acest sens."

Art. 2. Restul prevederilor Contractului raman neschimbate.

Redactata si semnata in două (2) exemplare originale, in Bucuresti.

ADMINISTRATIA LACURI, PARCURI SI AGREMENT BUCURESTI

Prin: [redacted]

Director General [redacted]

[redacted]

Şef Serviciu Contabilitate

[redacted]

Robert Mălușanu

[redacted]

Şef Serviciu Contracte

[redacted]

ROUA SEA FOOD SRL

Prin: [redacted]

Administrator

[redacted]

96