

ADMINISTRAȚIA LACURII  
PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI  
INTRARE Nr. 4578  
IESIRE  
Ziua 01 Luna 07 Anul 09

## 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 [REDACTAT] in calitate de Director General, denumita in cele ce urmeaza **ASOCIAT PRIM**

si

**S.C. L.V.A. Beverages S.R.L.**, cu sediul in municipiul Bucuresti, Str. Av. Stefan Protopopescu nr. 11, Bl C1, Et. 9, Ap. 38, Sector 1, avand numar de ordine in Registrul Comertului J40/9594/2006, CUI 18756059, cont bancar nr. RO75BTRL04501202P92649XX, deschis la Banca Transilvania, Agenția Dorobanți, Sucursala Victoria, Av. Radu Beller nr. 6, sector 1, reprezentata prin [REDACTAT] 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 identificat 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 agrement",*

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

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

*la expirarea duratei contractuale, constructiile ce fac obiectul renovarii si amenajarii, vor trece in patrimoniul Asociatului Prim fara nicio obligatie de plata catre Asociatul Secund,*

*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 urmatoarelor termeni si conditii:*

## **2. OBIECTUL CONTRACTULUI**

2.1 Obiectul prezentului Contract il constituie asocierea Partilor in scopul amenajarii, punerii in functiune si exploatarei terasei „Boema”( Biblioteca estivala arta) si impartirii beneficiilor rezultate in urma exploatarei acesteia, conform contributiei Partilor in cadrul asocierii. Imobilul este situat in Bucuresti, sector 1, Parcul Herastrau conform Studiului Topografic si Planului de ampalsament si delimitare anexate prezentului contract, format din teren in suprafata de 231,04 mp cu suprafata construita la sol de 19,03 mp si terasa acoperita de 95,77 mp.

Operarea terasei „Boema” (Biblioteca estivala arta), ulterior deschiderii acesteia se va realiza exclusiv de catre Asociatul Secund.

## **3. DURATA ASOCIERII**



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

5.3. Plata sumelor cuvenite Asociatului Prim ca procent din profitul obtinut se va face trimestrial si cel mai tarziu pana la data de 15 ale lunii imediat urmatoare incheierii unui trimestru. Plata sumei minime lunare se va face cel mai tarziu pana la data de 20 ale lunii urmatoare celei pentru care se datoreaza.

5.4. Plata de catre Asociatul Secund a tuturor sumelor datorate Asociatului Prim conform prezentului Contract se va efectua in RON in contul nr. RO61TREZ7015010XXX000306 deschis la Trezoreria Sector 1.

5.5. In situatia in care Municipiul Bucuresti va pierde, in orice mod, calitatea de proprietar asupra unei parti sau asupra intregului spatiu, iar ca urmare a acestui fapt suprafata din Spatiu 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 spatiu, sumele cuvenite acestuia in baza prezentului Contract se vor recalcula in raport cu suprafata de teren ramasa in administrare.

## 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 se obliga ca, la solicitarea Asociatului Secund, sa sprijine toate demersurile acestuia intreprinse in vederea obtinerii autorizatiilor/acordurilor/avizelor necesare realizarii terasei „Boema”.

### 6.2. Declaratiile si garantiile Asociatului Secund

3.2. Presentul Contract se incheie pe o perioada de 25 (douazeci si cinci) ani si intra in vigoare la data semnarii lui de catre Parti.

3.3. La incheierea perioadei stabilite, Contractul inceteaza de plin drept, cu exceptia cazului in care Partile convin prelungirea acestuia prin Act Additional. Propunerea de prelungire va fi transmisa cu cel putin 60 de zile inainte de expirarea termenului contractual.

#### 4. CONTRIBUTIA PARTILOR IN CADRUL ASOCIERII

##### 4.2. CONTRIBUTIA ASOCIATULUI PRIM

4.1.1. Asociatul Prim acorda Asociatului Secund dreptul de folosinta exclusiva asupra imobilului, in scopul edificarii terasei „Boema”.

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 Tanase Ariadna Sonia, contravaloarea lipsei de folosinta a spatiului (teren si constructie) a fost evaluata ca fiind de 1580 Euro/an, adica 6700 lei/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. CONTRIBUTIA ASOCIATULUI SECUND

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

- a) asigurarea in integralitate a resurselor financiare necesare realizarii terasei „Boema”;
- b) obtinerea tuturor autorizatiilor/avizelor/acordurilor prevazute de legislatia in vigoare necesare realizarii si exploatarei terasei „Boema”;
- c) administrarea si gestiunea terasei „Boema”.

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

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

#### 5. DISPOZITII FINANCIARE

5.1. Prin prezentul Contract, Asociatul Prim va primi trimestrial o cota procentuala din profitul realizat din exploatarea terasei „Boema” de 10%, dar nu mai putin de 150 Euro lunar.





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

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

### 7.1. Drepturile si obligatiile Asociatului Secund

7.1.1. Asociatul Secund se obliga sa depuna documentele pentru obtinerea autorizatiilor/acordurilor/avizelor necesare realizarii obiectului prezentului Contract, dupa caz.

7.1.2. Asociatul Secund se angajeaza sa asigure finantarea integrala pentru realizarea terasei „Boema”, atat din fonduri proprii, cat si din fonduri atrase.

7.1.3. Administrarea si exploatarea terasei „Boema” va fi efectuata exclusiv de catre Asociatul Secund, care are dreptul de a alege modalitatea de exploatare a acesteia in conditiile de piata.

7.1.4. 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.

7.1.5. Asociatul Secund isi asuma toate obligatiile si raspunderile legate de exploatarea in conditii de siguranta a terasei „Boema”.

7.1.6. 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.

7.1.7. Impozitele si taxele de orice natura ce decurg din executarea acestui Contract vor fi achitate de Asociatul Secund pe toata durata de exploatare a terasei „Boema”.

7.1.8. Impozitul aferent terenului pe care este amplasata terasei „Boema” va fi achitat de catre Partea careia ii incumba aceasta obligatie conform prevederilor legale.

7.1.9. Asociatul Secund are dreptul sa cesioneze drepturi din contract catre o terta persoana pentru buna functionare a activitatii prezentului contract, numai cu aprobarea prealabila expresa a Asociatului Prim.

7.1.10. 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.

## 7.2. Drepturile si Obligatiile Asociatului Prim

7.2.1. 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.

7.2.2. Asociatul Prim se obliga sa asigure Asociatului Secund folosinta exclusiva, neintrerupta si netulburata a imobilului pe toata perioada Contractului.

7.2.3. 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.

7.2.4. 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 modificarea 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.

7.2.5. 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 la 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.

## 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.

9.3. In toate cazurile in care prezentul Contract isi inceteaza valabilitatea fara a putea fi invocata si dovedita vreo culpa din partea Asociatului Secund, aceasta va beneficia de calitatea sa de proprietar al constructiilor edificate pana la momentul recuperarii tuturor cheltuielilor ocazionate de realizarea terasei „Boema” (amortizarea investitiei). La momentul amortizarii integrale a investitiei, dreptul de proprietate asupra constructiei va trece in patrimoniul Asociatului Prim.

## 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 quantum de 0,01% pentru fiecare zi de intarziere.

## 11. LITIGII SI LEGEA APLICABILA

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

11.2. Litigiile nesoluționate amiabil se vor soluționa de către instanțele de drept comun de pe raza municipiului București.

11.3. Legea aplicabila prezentului Contract este legea romana.

## 12. NOTIFICARI

12.1. Toate notificările și toată corespondența dintre Parti 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 Partii în cauza la adresele menționate la art. 1.

12.2 Partile se obliga să se notifice reciproc în cel mai scurt timp în cazul în 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 activității și a scopului Asocierii.

## 13. INTERPRETAREA CONTRACTULUI

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

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

## 14. DISPOZITII FINALE

14.1. Completările și modificările aduse Contractului nu sunt valabile și opozabile între Parti decât dacă sunt făcute prin Act Adicional.

14.2. Neexercitarea de către oricare dintre Parti a oricaror 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.

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

14.4. Data de la care Contractul produce efecte este data semnării sale de către



ambele Parti.

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

*Incheiat la Bucuresti astazi, 23.06.2009, in 2 exemplare in limba romana, toate cu valoare de original, cate 1 (unul) pentru fiecare Parte.*

**Administratia Lacuri, Parcuri  
si Agrement Bucuresti  
Director General**



**S.C. L.V.A. Beverages S.R.L.  
Administrator**



*Anzat pentru legalitate  
S'CA Sova si Asociati*

