

## 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

**SC CEA BEST INVESTMENTS SRL**, cu sediul in Bucuresti, Șos. Ștefan cel Mare nr. 234, bl. 77, sc. 1, et. 9, ap. 36, avand numar de ordine in Registrul Comertului J40/6036/2007, CUI 21438675, 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

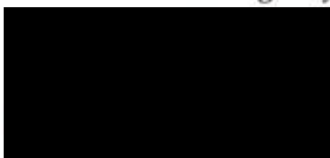
*Avand in vedere ca:*

*Asociatul Prim este titularul dreptului de administrare asupra terenului, construcțiilor, 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 agrement",*

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

*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 urmatoarelor termeni si conditii:*

## **2. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**2.1.** Obiectul prezentului Contract il constituie asocierea Partilor in scopul exploatareii terenului și construcției situate in București, Parc Herăstrău, în suprafață totală de 993 mp, teren și construcții, identificate in Anexa nr. 1 la prezentul contract, in vederea desfasurarii de activitati de agrement, sporturi nautice și alimentație publică, conform scrisorii de intenție, si in scopul impartirii beneficiilor rezultate, conform contributiei Partilor in cadrul asocierii.

Operarea terenului și a construcției ulterior deschiderii acestora se va realiza exclusiv de catre Asociatul Secund.

## **3. DURATA ASOCIERII**

**3.1.** Prezentul Contract se incheie pe o perioada de 25 de 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**

### **4.1. CONTRIBUTIA ASOCIATULUI PRIM**

**4.1.1.** Asociatul Prim acorda Asociatului Secund dreptul de folosinta exclusiva asupra terenului și a construcției, in scopul operarii acesteia.

**4.1.2.** Contributia Asociatului Prim in cadrul asocierii va reprezenta 20% din total.

4.1.3. Conform Raportului de Evaluare intocmit de expert evaluator Ariadna Sonia Tănase, contravaloarea lipsei de folosinta a spatiului (teren si constructie) a fost stabilita ca fiind de 14.360 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.

## 4.2. 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 terenului și a construcției, in cuantum de minim 50.000 Euro
- b) obtinerea tuturor autorizatiilor/avizelor/acordurilor prevazute de legislatia in vigoare necesare amenajarii si exploatarei terenului și a construcției,
- c) administrarea si gestiunea terenului și a construcției

4.2.2. Contributia Asociatului Secund in cadrul asocierii va reprezenta 80 % 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 terenului de 20%, dar nu mai puțin de 1.197 Euro lunar, reprezentând minimul lipsei folosință. incepand cu data punerii in functiune/deschiderii a obiectivului.

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 conform prezentului Contract se va efectua in RON in contul nr. RO61 TREZ 7015 010X XX00 0306, deschis la Trezoreria sectorului 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 teren, 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

acestua in baza prezentului Contract se vor recalcula in raport cu suprafata 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 și terenului 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 exploatarei terenului și a bazei sportive aferente.

### **6.2. Declaratiile si garantiile Asociatului Secund**

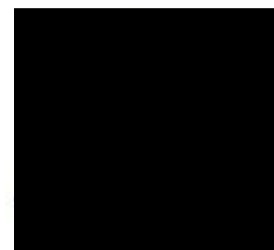
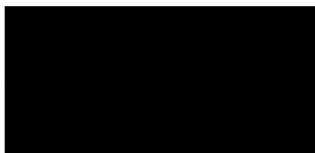
**6.2.1.** Asociatul Secund declara si garanteaza ca are experienta necesara in realizarea proiectelor de genul celui ce face obiectul prezentului contract.

**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.

## **7. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR**

### **7.2. Drepturile si obligatiile Asociatului Secund**



*[Handwritten signature]*  
13

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 terenului, respectiv a clădirii 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 cu ALPAB convenții pentru furnizarea de energie electrica, termica, apa, salubritate, etc., în limita posibilităților ALPAB.

7.2.5. Asociatul Secund isi asuma toate obligatiile si raspunderile legate de exploatarea in conditii de siguranta a terenului și construcției.

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 terenului și a construcției.

7.2.8. Impozitul aferent terenului pe care este amplasat obiectivul 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.

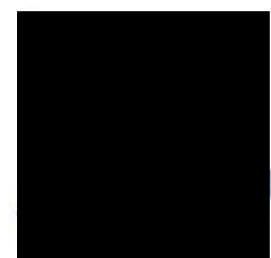
### **7.3. Drepturile si Obligatiile Asociatului Prim**

7.3.1. Asociatul Prim se obliga sa predea Asociatului Secund terenul liber si negrevat de sarcini sau servituti. Punerea la dispozitie de catre Asociatul Prim a terenului și clădirii 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 terenului și clădirii 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 terenului și construcției, 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 terenului, 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.

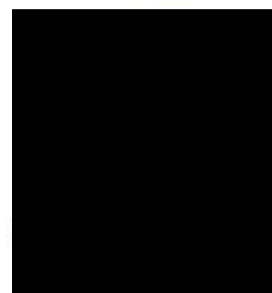
## 9. INCETAREA CONTRACTULUI

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 additional;
- 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



*[Handwritten signature]*  
16

**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 0,10 % pentru fiecare zi de intarziere.

## **11. LITIGII SI LEGEA APLICABILA**

**11.1.** Eventualele litigii care se vor naste din prezentul contract sau in legatura cu prezentul contract, inclusiv cele referitoare la validitatea, interpretarea, executarea sau desfiintarea acestuia vor fi solutionate pe cale amiabila, dupa o prealabila notificare.

**11.2.** Litigiile nesolutionate amiabil se vor solutiona de catre instantele de drept comun de pe raza municipiului Bucuresti.

**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 cauză la adresele menționate 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 care 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 Additional.

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 aplicabilitatea 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. Partile contractante nu vor cesiona drepturile si obligatiile ce le revin in baza prezentului Contract unei terte persoane, fără acordul Asociatului Prim

*Incheiat la Bucuresti astazi, 25.07.2011, in 2 exemplare in limba romana, toate cu valoare original, cate 1 (unul) pentru fiecare Parte.*

A.L.P.A.B  
Director General

[Redacted signature]

Director Economic,

[Redacted signature]

Biroul Juridic,

[Redacted signature]

Serviciul Contracte,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

S.C. Cea Best Investments SRL  
Administrator

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Handwritten signature]



10437  
27 12 2011

## ACT ADIȚIONAL nr. 1 la Contractul de asociere in participatiune nr. 5673/25.07.2011

### 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

SC CEA BEST INVESTMENTS SRL, cu sediul in București, Șos. Ștefan cel Mare nr. 234, bl. 77, sc. 1, et. 9, ap. 36, avand numar de ordine in Registrul Comertului J40/6036/2007, CUI 21438675, 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

**Art. 1.** Art. 5.2 se modifică și va avea următorul conținut:

*5.2. Prin prezentul Contract, Asociatul Prim va primi trimestrial o cota procentuala din profitul realizat din exploatarea terenului de 20%, dar nu mai puțin de 1.197 Euro lunar, reprezentând minimul lipsei folosință. incepand cu data punerii in functiune/deschiderii a obiectivului, dar nu mai târziu de 18 luni de la data semnării contractului*

**Art. 2.** Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

A.L.P.A.B  
Director General

Sef Serviciu Contabilitate,

Sef Birou Juridic,

Sef Serviciu Contracte,

S.C. Cea Best Investments SRL  
Administrator

