

CONTRACT DE ASOCIERE IN PARTICIPAȚIUNE

Nr. _____ / _____ 2010

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

- I.1. **SC SEPSI AD CONSTRUCTII SRL**, cu sediul social în mun. Sfântu Gheorghe str. Înfrățirii, nr. 4, bl. 2, sc B, ap. 3, județul Covasna, înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului Covasna sub nr. J14 / 224/ 2009, CUI RO 25998837 , având cont bancar nr. deschis la Banca reprezentat de Lemhényi Botond, având funcția de Administrator, în calitate de **Asociat Prim** și
- I.2. **MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**, cu sediul în Sf. Gheorghe str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, reprezentat prin Primar Antal Árpád András, având cod fiscal: 4404605, având cont nr. ... deschis la Trezoreria mun. Sf. Gheorghe, în calitate de **Asociat Secund**, au convenit să încheie prezentul contract de asociere în participațiune, cu respectarea următoarelor clauze:

II. DISPOZIȚII GENERALE

- II.1. Asocierea în participațiune constituită în prezentul contract are ca temei legal Legea 215/2001 privind administrația publică locală, art. 251-256 din Codul Comercial si HCL nr. / 2010.
- II.2. Prezenta este o asociere independentă fără personalitate juridică distinctă de persoana interesatilor, neavând firmă socială, sediu social și patrimoniu distinct.
- II.3. Asocierea s-a constituit pe baza hotărârii asociaților și își desfășoară activitatea potrivit următoarelor principii:
- principiul independenței juridice a fiecărui asociat;
 - principiul reciprocității asistenței manageriale, juridice, de marketing și comerciale;
 - principiul acordării priorității în prestarea de servicii pentru realizarea scopului asociațiunii.

III. OBIECTUL CONTRACTULUI

- III.1. Asociații au convenit ca în baza principiilor de mai sus să realizeze si să desfășoare, în comun, următoarele obiective si activități:
- realizarea unei investiții constând in bază sportivă cu o valoare estimată de 500.000 Euro, compusă din: 4 terenuri de tenis de câmp, clădire multifuncțională pentru practicarea ramurii de sport Squash (incluzând 3 terenuri de Squash, saună, jacuzii, bar, spații sanitare, vestiar), potrivit documentației anexa nr. 1 la contract.
 - orice altă activitate profitabilă părților conform hotărârii comisiei de supraveghere a Asocierii
- III.2. Activitățile pe care le desfășoară asocierea se încadrează în cele prevăzute de lege în economia națională.

IV. SITUAȚIA JURIDICĂ A IMOBILULUI PUS LA DISPOZIȚIA ASOCIERII

Imobilul pus la dispoziția Asocierii- teren în suprafață totală de 4852 mp, este situat în str. Vânătorilor, face parte din domeniul privat al Municipiului Sfântu Gheorghe compus din două parcele conform planului de situație anexă la prezentul contract (Anexa 2), și se identifică prin **Cf nr. 26287** Sfântu Gheorghe, nr. cadastral 26287, arabil în suprafață de 3790 mp., și prin **CF nr. 26286** Sfântu Gheorghe, nr. cad 26286, arabil în suprafață de 1062 mp.,

V. DURATA ASOCIERII

- V.1. Prezentul contract de asociere în participațiune se încheie pe o perioadă de 49 de ani începând cu data semnării.
- V.2. Prelungirea termenului de valabilitate se poate realiza, în mod exclusiv, în baza acordului de voință a părților, exprimat în scris sub forma unui act adițional la prezentul contract.

VI. APORTURILE PĂRȚILOR

- VI.1. **Asociatul Prim**, contribuie cu realizarea integrală a proiectării, finanțării și execuției investiției specificate la art.III și, respectiv asigură realizarea bransamentului la toate utilitățile, în valoare aproximativă de 500.000 (cincisute **mii**) **Euro, potrivit devizului estimativ, anexa nr. 3 la contract.**
- VI.2. **Asociatul Secund**, contribuie cu un aport constând din dreptul de folosință asupra terenurilor necesare realizării obiectului prezentului contract, cu o suprafață totală de **4852 mp**, evidențiate în **C.f. nr. 26287** Sfântu Gheorghe, nr. cadastral 26287, arabil în suprafață de 3790 mp. și **C.f. nr. 26286** Sfântu Gheorghe, nr. cad 26286, arabil în suprafață de 1062 mp. Sf.Gheorghe, evaluate la valoarea pieteii, respectiv de **1.204.600 lei**, reprezentând echivalentul în lei a **291.100 Euro**, conform Raportului de evaluare nr. 3067/2010 realizat de SC Novitas SRL.
- VI.3. **Asociații** își păstrează dreptul de proprietate asupra bunurilor care reprezintă contribuția la realizarea Asocierii, precum și a bunurilor achiziționate cu sumele de bani aduse ca aport. Pe durata prezentului contract, asupra terenului adus ca aport pentru realizarea scopului Asociației, **Asociatul Secund** își păstrează dreptul de proprietate și este de acord cu constituirea unui drept de suprafață asupra terenului aferent fiecărei construcții în parte.
- VI.4. Bunurile și valorile respective sunt menționate în inventarele acceptate și semnate de asociați, inventare ce fac parte integrantă din prezentul contract (Anexa 4).
- VI.5. În relațiile cu terții, răspunderea pentru obligațiile contractuale revine părții care a dat naștere obligației respective.

VII. CONDUCEREA ȘI ADMINISTRAREA ASOCIERII

- VII.1. Asocieria va fi condusă și administrată de Asociatul Prim.
- VII.2. Asocieria va fi supravegheată de Comisia de supraveghere formată din 3 membrii, 1 membru numit prin dispoziția Primarului Municipiului Sfântu Gheorghe din partea Asociatului Secund, 1 membru numit din partea Asociatului Prim și 1 membru numit anual, prin rotație de către părțile contractante.

VII.3. În caz de revocare a unui membru al Comisiei de supraveghere al Asocierii sau în cazul în care unul dintre aceștia se află în incapacitate de exercitare a atribuțiilor ce-i revin (boală, deces, demisie etc.) pe o perioadă de cel puțin 30 zile, membrii Asocierii vor lua măsuri de numire a unui alt membru.

VII.4. Atribuțiile Comisiei de supraveghere:

- a).- analizează raporturile periodice privind executarea contractului și al investițiilor prevăzute, conform graficului de execuție stabilit de comisie, prezentate de persoana desemnată în acest sens de Asociatul Prim;
- b).- face propuneri către părțile contractante în orice problemă expusă în legătură cu o mai bună funcționare a asocierii și a realizării obiectivelor acesteia;
- c).- supraveghează modul de respectare al prezentului contract;
- d).- face propuneri privind executarea, modificarea și încetarea contractului;
- e).- analizează și propune soluții în orice problemă care apare în legătură cu funcționarea asociației;
- f).- face propuneri privind majorarea aporturilor coasociaților;
- g).- propune cooptarea de noi asociați.

VIII. ÎMPĂRȚIREA REZULTATELOR FINANCIARE

După finalizarea investiției, recepționarea acesteia și punerea în funcțiune a terenurilor de tenis și de Squash, profitul net obținut din activitățile derulate în cadrul bazei sportive se va împărți între cei doi asociați, după cum urmează:

- asociatului prim 80 %,
- asociatului secund 20 %, dar nu mai puțin de 500 (cincisute) Euro/lună, în primii 5 (cinci) ani, după 5 (cinci) ani 1000 (unamie) Euro/lună, iar după 15 (cincisprezece) ani de la finalizarea investiției și până la expirarea duratei contractului 1.500 (unamiecincisute) Euro/lună.

IX. OBLIGAȚIILE ASOCIAȚILOR

IX.1. **Asociatul Secund** are următoarele obligații:

- a) să pună la dispoziția Asocierii terenurile mai sus identificate, libere de orice sarcini, la data semnării prezentului contract, prin proces verbal de predare-preluare.
- b) Să numească membrul reprezentant pentru Comisia de supraveghere, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării prezentului contract;
- c) să pună la dispoziția Asociatului Prim toate actele necesare și să acorde sprijin în vederea obținerii Autorizației de construire pentru investițiile avute în vedere la constituirea asociației.
- d) să acorde sprijin pentru desfășurarea eficientă a activității întreprinse de Asociatul Prim;
- e) să transmită dreptul de folosință asupra terenului reprezentând aportul său la constituirea asocierii, pe toată durata asocierii;

IX.2. **Asociatul Prim** are următoarele obligații:

- a) se obligă să facă toate demersurile pentru obținerea Certificatului de urbanism și Autorizației de construire în termen de 60 de zile de la data semnării prezentului contract.

b) se obligă să înceapă lucrările de investiții de îndată după primirea Autorizației de construire și să le finalizeze cel târziu în termen de 12 luni de la data obținerii Autorizației de construire. În cadrul acestui termen, etapele de finalizare a diferitelor construcții se vor efectua conform hotărârii Comisiei de suprabeghere al Asocierii. În situația depășirii cu 2 luni a termenului de finalizare a investiției prevăzute la art. III, contractul va fi reziliat de plin drept, fără somatie și fără intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu de gr. IV).

c) după punerea în funcțiune a bazei sportive, se obligă ca să asigure în fiecare zi lucrătoare, în cadrul programului de funcționare, perioade de timp pentru utilizarea gratuită a bazei sportive de către elevi și studenți. Perioadele de utilizare vor fi stabilite conform hotărârii conducerii Asocierii.

d) se obligă ca după finalizarea investiției, recepționarea acesteia și punerea în funcțiune a terenurilor de tenis și de Squash, să-și îndeplinească obligațiile de plată către asociatul secund în condițiile stabilite la cap. VIII. În cazul încălcării acestei obligații, contractul va fi reziliat de plin drept, fără somatie și fără intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu de gr. IV).

e) se obligă să finalizeze realizarea dotărilor tehnico- edilitare și a infrastructurii pentru zonă, asigurarea elaborării proiectelor de execuție și executarea bransamentelor la rețele de distribuție a apei potabile , canalizare menajeră și pluvială, gaze, energie electrică și telefonie:

f) să asigure contabilizarea separată a activităților întreprinse prin angajare de personal specializat, ori pe cale contractuală, cu acordul prealabil al Consiliului de conducere, prezentând lunar actele de contabilitate Asociatului Secund.

X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

X.1. Asocieria în participațiune își încetează activitatea ca urmare a următoarelor cauze:

a) hotărârea comună a membrilor asociației, exprimată în acest sens și manifestată în formă scrisă;

b) expirarea duratei pentru care s-a încheiat contractul de asociere, cu excepția prelungirii acestui termen potrivit prevederilor art.V.2 din prezentul contract;

c) rezilierea de drept fără intervenția instanțelor judecătorești, cu o notificare prealabilă, formulată cu 30 de zile înainte de data încetării efective, pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul contract de către Asociatul Prim, respectiv pentru: abuz de folosință, schimbarea destinației imobilului, neefectuarea la timp a lucrărilor la care s-a obligat prin Planul de afaceri, neplata a trei rate consecutive a taxei prevăzute la art. VIII., cu plata de daune echivalente cu valoarea obligației de plată pe un an.

d) lichidarea persoanei juridice asociate (faliment, divizare, comasare etc.), care va fi notificată în scris, în termen de 5 zile de la data declarării stării respective de către instanța judecătorească;

e) lipsa de profitabilitate a afacerilor asocierii în participațiune, dacă se face dovada că această lipsă de profitabilitate nu se datorează culpei Asociatului Prim;

f) în cazul unei hotărâri definitive și irevocabile a unei instanțe judecătorești;

g) în situația în care interesul local o impune;

h) alte cauze prevăzute de lege.

- X.2. Presentul contract de asociere în participațiune nu se poate denunța în mod unilateral de către Asociatul Prim, în caz contrar, partea care îl denunță fiind obligată la daune-compensatorii echivalente cu taxa prevăzută la cap. VIII, calculată pe un an.
- X.3. În cazul în care prezentul contract încetează înainte de realizarea investițiilor ce constituie scopul asocierii, fiecărui asociat îi revine în natură bunul mobil sau imobil adus cu titlu de aport în Asociație. În cazul în care restituirea în natură a bunurilor mobile nu este posibilă, asociatul proprietar poate propune celuilalt asociat preluarea contra cost a bunului.
- X.4. La încetarea contractului, părțile, de comun acord stabilesc printr-un protocol soarta bunurilor imobile aduse ca aport sau edificate prin investiția realizată.

XI. FORȚA MAJORĂ

- XI.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.
- XI.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 3 zile, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.
- XI.3. Dacă în termen de 2 luni de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

XII. NOTIFICĂRI

- XII.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.
- XII.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.
- XII.3. Dacă notificarea se trimite prin telex sau telefax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expedită.
- XII.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XIII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, orice litigiu patrimonial decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea sau desființarea lui, va fi soluționat prin arbitraj organizat de Comisia de Arbitraj Comercial de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Covasna, în conformitate cu Regulile de procedură arbitrală ale acestei camere.

XIV. CLAUZE FINALE

- XIV.1. Asocierea altor persoane juridice sau fizice la realizarea obiectului prezentului contract se face numai cu acordul coasociaților fondatori ai Asocierea în participațiune.
- XIV.2. Ținerea evidenței contabile și întocmirea bilanțurilor contabile sunt în sarcina precum și plata impozitului pe teren și construcții, în conformitate cu prevederile Codului fiscal, sunt în sarcina Asocierii.
- XIV.3. Controlul financiar poate fi exercitat de oricare dintre coasociați sau prin cenzori aleși de aceștia.
- XIV.4. Prezentul contract, împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.
- XIV.5. În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă că ea a renunțat la acest drept al său.
- XIV.6. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 3 exemplare, din care 1 exemplar pentru **Asociatul Prim** și 2 exemplare pentru **Asociatul Secund**, astăzi _____, data semnării lui.

SC SEPSI AD CONSTRUCTII SRL
prin
ADMINISTRATOR

LEMHÉNYI BOTOND

Director Economic

Consilier Juridic

MUNICIPIUL SF. GHEORGHE
prin
PRIMAR

ANTAL ÁRPÁD ANDRÁS

SECRETAR
KULCSÁR TÜNDE

Consilier Juridic
Morar Edith