

HOTARARE NUMAR: 22 DIN 18/06/92

- privind autoriz. R.A. Imobiliara sa se asocieze cu pers.fiz.si jurid. in scopul finaliz.si exploat. in comun a imobilelor

EMITENT : PRIMARIA GEN. A CAPITALEI

APARUT IN: M.O. AL MUN. BUCURESTI NR: 22 DIN 18/06/92

TARARE NUMAR: 22 DIN 18/06/92

- privind autoriz. R.A. Imobiliara sa se asocieze cu pers.fiz.si jurid. in scopul finaliz.si exploat. in comun a imobilelor

EMITENT : PRIMARIA GEN. A CAPITALEI

APARUT IN: M.O. AL MUN. BUCURESTI NR: 22 DIN 18/06/92

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

#### HOTARARE

privind autorizarea R.A. Imobiliara sa se asocieze cu persoane juridice sau fizice, in scopul finalizarii si exploatarei in comun a imobilelor

Consiliul local al municipiului Bucuresti, intrunit in sedinta din 18.06.1992,

Analizand raportul de specialitate al Directiei de urbanism si amenajarea teritoriului;

Vazand si avizul comun al comisiilor: economica, urbanism - lucrari publice si amenajarea teritoriului precum si de organizare juridica; comisia buget - finante;

In conformitate cu Hotararea Guvernului 441/1991;

In temeiul art.21 din Legea 69/1991 privind administratia publica locala,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

#### H O T A R A S T E:

Art.1 - Autorizeaza R.A.Imobiliara ca, in numele si pentru Consiliul local al municipiului Bucuresti, sa se asocieze cu persoane juridice si fizice in scopul finalizarii blocurilor de locuinte si spatiilor cu alta destinatie aferente acestora si darea lor in exploatare.

Art.2 - Aproba metodologia de selectie a asociatiilor, precum si modelul contractului de asociere anexate, care fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3 - Profitul obtinut prin exploatarea obiectivelor finalizate se repartizeaza proportional cu aportul fiecarui asociat la construirea obiectivului.

Art.4 - Consiliul local al municipiului Bucuresti garanteaza dreptul de preemtiune al oricarui asociat la cumparare, vanzare, concesiune sau inchiriere potrivit legii.

Art.5 - R.A. Imobiliara este obligata sa verse la bugetul local contravaloarea acestor constructii neterminate, rezultata din contractele de asociere incheiate pana in prezent, urmand ca sumele rezultate sa fie utilizate pentru continuarea constructiilor de locuinte.

Art.6 - Directiile de specialitate ale Consiliului local al municipiului Bucuresti, precum si R.A. Imobiliara, vor duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
DAN IACOVISAC

ANEXA NR.1 LA CONTRACTUL DE ASOCIERE, ANEXA NR.2, ART.4, ALIN.2 MODIFICATE PRIN  
HOTARAREA NR.4/04.02.1993

## CONTRACT DE ASOCIERE

### I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Regia autonoma de investitii si administratie locativa "IMOBILIARA" R.A., infiintata in temeiul Hotararii Guvernului nr.1330/1990 si Deciziile Primariei municipiului Bucuresti nr.1201/1990 si nr.545/1991, cu sediul in Bucuresti, B-dul Republicii nr.3-5, sectorul 3, cont in lei nr.154038305104 deschis la Banca Romana de Dezvoltare - S.M.B. si cont in valuta nr.1560883050104 deschis la Banca Romana de Dezvoltare - S.M.B., reprezentata prin ing. Ion Andrei director general si ec. Popescu Marin - director economic pe de o parte si.....cu statut juridic de .....infiintata prin .....cu sediul in .....strada.....nr.....sector.....cont in lei nr.....deschis la .....si cont in valuta nr....deschis la .....reprezentata prin .....si contabil sef.....pe de alta parte.

Tinand seama de prevederile cap.V. din Legea nr.15/1990, privind asocierea prin libera concurenta intre regiile autonome si persoane fizice sau juridice romane sau straine in vederea realizarii de activitati comune.

In temeiul Hotararii Guvernului nr.441/24.06.1991 si a acordului nr. ....din .....a Comisiei constituita in acest scop, s-a incheiat prezentul contract de asociere.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 - Obiectul contractului este terminarea executiei lucrarilor de constructii, punerea in functiune si exploatarea in comun distinct, de catre partile contractante a blocului.....din ansamblul.....situat in Bucuresti, strada.....nr.....sector.....

Art.2 - Blocul ce face obiectul prezentului contract este executat in proportie de.....% de RAIAL - "IMOBILIARA R.A.", conform anexei nr.1 si ofertei de selectie. Art.3 - Finalizarea executiei constructiei se face de catre asociati, pana la data de.....pe baza surselor financiare asigurate de.....

### III. TERMENUL - DURATA ASOCIERII

Art.4 - Durata asocierii este pe toata perioada existentei productiei.

Art.5 - Pe toata perioada derularii prezentului contract, asociatii dobandesc calitatea de coproprietari, cu obligatii si indatoriri in functie de reglementarile legale in vigoare.

### IV. ACTIVITATILE ECONOMICE CE SE VOR REALIZA IN COMUN DE PARTILE CONTRACTANTE

Art.6 - Blocul nr.....din ansamblul.....situat in Bucuresti, strada.....nr.....sector....., va fi finalizat pe baza documentatiei intocmita de proiectantul initial sau, dupa caz, de alt proiectant, caz in care se va obtine si avizul proiectantului initial.

Art.7 - Activitatile economice ce urmeaza a se desfasura pentru darea in exploatare a blocului se stabilesc de comun acord.

### V. CONTRIBUTIA PARTILOR LA REALIZAREA ACTIVITATILOR ECONOMICE COMUNE CONVENITE

Art.8 - Aportul partilor contractante la realizarea activitatilor economice comune convenite s-a stabilit in conditiile prevazute in anexa nr.1 si a ofertei de selectie.

Art.9 - Modalitatea de impartire a rezultatelor activitatilor comune con-

venite prin prezentul contract de asociere si care se vor desfasura pe toata durata derularii prezentului contract este in functie de aportul fiecarei parti contractante conform anexei nr.1, in proportie de.....%, pentru RAIAL "IMOBILIAR R.A." si de .....% pentru .....

Art.10 - Asociatul.....se obliga sa asigure sursele financiare de decontare a lucrarilor si dotarilor conform contractelor de antrepriza si obligatiilor asumate prin oferta de selectie.

Art.11 - In conditiile in care asociatul.....aloca si alte fonduri, acestea nu vor influenta aportul partilor contractante.

#### VI. CONDITIILE DE ADMINISTRARE SI DE CONDUCERE A ASOCIATIEI

Art.12 - In cazul in care prin asociere se constituie un nou agent economic , acesta isi va desfasura activitatea in conformitate cu propriul sau statut. In cazul in care nu se constituie un nou agent economic conditiile de administrare si conducere se vor stabili de comun acord intre parti.

#### VII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art.13. -Pentru respectarea obligatiilor asumate prin prezentul contract, partea in culpa datoreaza celeilalte parti penalitati, precum si daune.

Daunele se datoreaza numai in masura in care prejudiciul nu a fost acoperit prin plata penalitatilor. Penalitatile pentru neexecutarea obligatiilor asumate potrivit art.3 si 10 din prezentul contract, precum si executarea necorespunzatoare a obligatiilor asumate potrivit anexei nr.1 si ofertei de selectie, se calculeaza pentru fiecare zi de intarziere a neexecutarii obligatiei cu 1% in primele 30 zile si 2% pentru perioada ce depaseste 30 zile.

Art.14 - Forta majora excreteaza partile de raspundere pentru neindeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin conform prevederilor din contract. Prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil, aparut dupa intrarea in vigoare a contractului si care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiilor contractuale. Atat aparitia cat si incetarea cazului de forta majora se vor comunica celeilalte parti de partea constatatoare in termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandata de mentiunea constatarii evenimentelor de acest gen de catre organele competente romane, in prezenta partilor. Art.15 - In conditiile in care forta majora conduce la o decalare a partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotari asupra executarii clauzelor contractuale in viitor. In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare din cauze obiective a blocului ce face obiectul asocierii, justificate de parti, partile vor conveni asupra continuarii sau incetarii contractului.

#### VIII. LITIGII

Art.16 - Litigiile de orice fel decurgand din nerespectarea clauzelor din prezentul contract sunt in competenta instantelor judecatoresti romane de drept comun. Dreptul aplicabil partilor contractuale este dreptul comun.

#### IX. ALTE CLAUCZE

#### X. DISPOZITII FINALE

Art.17 - Modificarea contractului se poate face cu acordul partilor, prin act aditional, care va face parte integranta din contract.

Art.18 - In cazul in care una dintre parti nu isi exercita in mod corespunzator obligatiile asumate, cealalta parte isi rezerva dreptul de a rezilia contractul, cu precizarea ca partea in culpa datoreaza despagubiri celeilalte parti. Rezilierea contractului isi va produce efectele de drept in termen de 30 de zile de la notificarea partii in culpa asupra asupra intentiei de reziliere, daca in acest termen partea in culpa nu isi indeplineste obligatiile asumate prin contract.

Art.19 - Anexele nr.1 si nr.2 fac parte integranta din prezentiul contract de asociere.

Art.20 - Prezentul contract de asociere s-a incheiat in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

R.A.I.A.L."Imobiliara" R.A.	ASOCIATUL
DIRECTOR GENERAL,	-----
Ing. Ion Andrei	-----
DIRECTOR ECONOMIC,	-----
ec. Popescu Marin	-----
Of. Juridic,	-----

## A. CONDITII DE PARTICIPARE

---

---

### FORMA VECHĂ A SELECȚIILOR

### FORMA NOUĂ A SELECȚIILOR

-----  
VARIANTA 1      VARIANTA 2  
cu selecție      fără selecție

-----  
STATUTUL JURIDIC AL ASOCIAȚIILOR      SCRISOARE DE      SCRISOARE DE  
RECOMANDARE      RECOMANDARE  
SCRISOARE DE RECOMANDARE BANCARĂ      BANCARĂ      BANCARĂ  
EXTRAS DE CONT      DOVADA DE DEPUNERE A TAXELOR DE  
PARTICIPARE ȘI GARANȚIE  
CAZIER JURIDIC (PERSOANE FIZICE)  
DOVADA DEPUNERE TAXA PARTICIPARE  
DOVADA DEPUNERE GARANȚIE  
CONVENȚIE DE FINALIZARE CONSTRUCȚIE  
ANGAJAMENT OFERTANT CU PRIVIRE LA TERMENE ȘI ÎMBUNĂTĂȚIRI VIITOARE

---

---

## B. CRITERII DE SELECȚIE

---

---

### FORMA VECHĂ A SELECȚIILOR

### FORMA NOUĂ A SELECȚIILOR

-----  
VARIANTA 1      VARIANTA 2  
cu plic (x)      fără plic (xx)

-----  
B.1. CRITERII DE BAZĂ      CRITERII DE BAZĂ  
TERMEN DE FINALIZARE      OFERTE PROCENTUALE      ALEGERE DIRECTĂ  
DE MAJORARE A VALORII      A VIITORULUI  
CONSTRUCTOR ASIGURAT      MINIME GARANȚATE ANUAL      ASOCIAȚI:      ASOCIAT:  
OFERTA DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A      PENTRU IMOBILIARA DIN      VALOAREA CAPITA-  
GRADULUI DE CONFORT      EXPLOATAREA BUNULUI.      LULUI SOCIAL.  
OFERTE PROCENTUALE DE      SUMA VA FI INDEXATA      PROTECȚIE SOCIA-  
MAJORARE A VALORII MIN.      CU RATA INFLAȚIEI      LA ACORDATA DE  
GARANȚATE ANUAL PENTRU      OFERTE DE PREȚ PT.      ASOCIAȚI ÎN SUME  
IMOBILIARA R.A.      CONCESIONARE TEREN      CE POT FI UTILI-  
ZATE DE PMB ÎN  
CONCESIUNE TEREN      DOM.CONSTRUCȚII.

B.2. CRITERII SPECIALE  
STADIUL FIZIC AL CONSTRUCȚIEI RECUNOSCUT DE SOLICITANT  
OFERTE DE INVESTIȚII ÎN ALTE OBIECTIVE ALE IMOBILIAREI R.A.

---

---

x. Varianta 1, presupune prezentarea plicului închis în fața comisiei, în ziua selecției.

xx. Varianta 2, nu presupune prezentarea plicului, comisia stabilind drept câștigător pe cel care are capitalul social cel mai mare.

Anexa 2 la Hotărârea nr.22/18.06.1992

Comisia ec., în intenția de a grăbi finalizarea construcțiilor neterminate și de a atrage fonduri necesare terminării lucrărilor, propune totodată și "metodologia de desfășurare a vânzării clădirilor aflate în proprietatea Consiliului Local al municipiului București", metodologie care are la bază prevederile cuprinse în capitolul VII al legii nr.58/1991 colaborate cu art. 3-5 din legea nr.15/1990.

Metodologia de desfășurare a vânzării clădirilor aflate în proprietatea Consiliului Local al municipiului București

#### 1. Generalități.

Obiectivul principal al acestei acțiuni îl constituie darea în folosință a clădirilor neterminate preluate de la vechiul regim și care au rămas în aceeași stare și în prezent. Metodologia de vânzare are la bază prevederile cuprinse în capitolul VII al legii nr.58/1991 colaborate cu art. 3-5 din legea nr.15/1990. Se menționează că în conformitate cu prevederile în vigoare terenul de sub clădirile aflate în proprietatea societăților comerciale cu capital integral de stat trece în proprietatea acestora. Metodologia propriu-zisă conține trei faze:

- preselecție - în cadrul căreia se verifică îndeplinirea de către participanți a condițiilor juridice, tehnice și financiare preliminare;

- licitatie - in cadrul careia se adjuceca obiectivul respectiv participantului care ofera pretul cel mai mare;

- contractare - in cadrul careia se intocmeste si se semneaza contractul sau se aplica penalizarile prevazute pentru necontractarea in termen. Declansarea metodologiei va fi precedata de anuntarea prin intermediul principalelor organe centrale de presa a organizarii licitatiei si a listei tuturor cladirilor disponibile. Se vor organiza sedinte publice de licitatie deschisa ori de cate ori vor exista cel putin doi participanti interesati de acelasi obiectiv pentru care s-a verificat indeplinirea tuturor criteriilor de preselectie.

## 2. Faza de preselectie

In cazul acestei faze se verifica pentru fiecare solicitant indeplinirea urmatoarelor conditii:

2.1. Solicitantul este: a) persoana juridica romana sau

b) asociatie ad-hoc de persoane juridice romane

Se verifica astfel: - pentru cazul a) prin depunerea la dosar a unei copii a certificatului de inmatriculare emis de Oficiul Registrului Comertului;

- pentru cazul b) prin depunere la dosar a :

x. unei copii a contractului de asociere pentru cumpararea si darea in folosinta a cladirii respective cu indicarea asociatului care va efectua lucrarile necesitate de terminarea ei si

x. a catei copii a certificatului de inmatriculare emis de Oficiul Registrului Comertului pentru fiecare dintre asociati

2.2. Solicitantul este abilitat si capabil sa asigure din punct de vedere tehnic, terminare si darea in folosinta a cladirii. Cel putin una dintre persoanele juridice participante trebuie sa aiba ca profil de activitate de baza : constructia de cladiri civile . Se verifica astfel:

2.2.1. Se depune la dosar o copie a paginii din contractul de societate (sau din statutul societatii) in care este descris profilul de activitate al acesteia.

2.2.2. Se depune la dosar o lista ( selectiva) a cladirilor de dimensiuni (nr.nivele, suprafata construita desfasurata, etc.) echivalente sau mai mari realizate anterior de catre solicitant. La aceasta lista se va (vor) anexa adrese provenind de la actualii proprietari ai cladirilor care sa confirme aceasta.

2.3. Solicitantul este capabil sa asigure finantarea terminarii si darii in folosinta a cladirii. Se verifica astfel:

2.3.1. Se depune la dosar un studiu de fezabilitate care sa cuprinda : a. termenul de realizare; b. cheltuielile estimate desfasurat pe semestre sau fractiuni ale acestora; c.modalitatea de finantare avuta in vedere (resurse proprii, resurse atrase, credite bancare, etc.)

2.3.2. Se depune la dosar o dovada a asigurarii a acestor fonduri (contract de creditare, scrisoare de garantie bancara,etc.)

2.3.3. Se depune la dosar o declaratie a solicitantului din care sa rezulte ca acesta cunoaste si accepta regulamentul de desfasurare a licitatiilor. Lista solicitantilor care au indeplinit toate criteriile mentionate mai sus se afiseaza la sediul organizatorului cel mai tarziu in ziua anuntarii datei de desfasurare a licitatiilor.

## 3. Licitatia.

Desfasurarea licitatiei se anunta (data, ora, locul de desfasurare) cu cel putin 5 zile inaintea celor interesati, atat prin comunicare directa cat si prin afisarea anuntului, respectiv intr-un loc anume destinat, la sediul organizatorului licitatiei. Participantii la licitatiei vor dovedi cel mai tarziu in cursul zilei lucratoare precedente celei in care are loc licitatiea, in cadrul programului normal de lucru al organizatorului licitatiei, transferarea in contul acestuia a sumei reprezentand garantia de participare (aceasta suma va fi de min. 50% din valoarea de pornire a licitatiei, dar nu mai putin de 10.000.000 lei). Dovada se va face prin depunere la dosar a:

- copiei dispozitiei de transfer inregistrata la banca cu cel putin 3 zile lucratoare inaintea depunerii;
- copiei extrasului de cont al solicitantului in care apare iesirea sumei respective din contul acestuia.

Desfasurarea licitatiei :

a. imputernicitul organizatorului (presedintele comisiei de licitatie) se prezinta si anunta lista cladirilor care vor face obiectul sedintei respective precum si ordinea in care vor fi licitate;

- b. anunța începerea licitației la primul obiectiv și valoarea de pornire; colectează împuternicirile reprezentanților solicitanților și verifică identitatea acestora;
- c. da cuvântul solicitanților în ordine alfabetică a denumirilor acestora pentru a face oferte de preț; fiecare ofertă este notată de secretarul comisiei; se desfășoară una sau mai multe runde; ultima rundă este aceea în cadrul căreia nu se înregistrează oferta mai mare decât cea mai mare ofertă menționată în runda precedentă;
- d. anunța adjudecarea clădirii licitate de către solicitantul care a făcut oferta cu valoarea cea mai mare;
- e. în cazul de balotaj de oferte criteriile de departajare vor fi:
  - e.1. termenul de dare în folosință cel mai scurt;
  - e.2. solicitantul cu ponderea cea mai mare a resurselor proprii în finanțare;
  - e.3. solicitantul cu cea mai mare sumă depusă în garanție. Decizia de adjudecare în caz de balotaj și motivația ei se comunică în ședința celor afectați.
- f. se parcurge procedura deschisă la punctele b - e pentru toate clădirile aflate pe lista aferentă ședinței respective în ordinea anunțată în prealabil;
- g. la încheierea ședinței se întocmește un proces verbal în care se descrie detaliat și complet desfășurarea ședinței și deciziile de adjudecare; procesul verbal va fi semnat de toți membrii comisiei de licitații.

#### 4. Contractarea