

HOTARARE NUMAR: 80 DIN 03/08/93

- privind aprobarea contractului de asociere intre CLMB si Societatea Bouygues

EMITENT : PRIMARIA GEN. A CAPITALEI

APARUT IN: M.O. AL MUN. BUCURESTI NR: 80 DIN 03/08/93

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

HOTARARE

privind aprobarea contractului de asociere intre
Consiliul Local al Municipiului Bucuresti si
Societatea Bouygues

Avand in vedere Raportul de specialitate al Directiei relatii internatio-
nale, precum si avizele comisiilor pe domenii ale Consiliului Local al Muni-
cipiului Bucuresti;

In temeiul art. 21 lit."x" si al art. 29 din Legea nr. 69/1991 privind
administratia publica locala;

Consiliul Local al Municipiului Bucuresti,

H o t a r a s t e :

Articol unic- Se aproba contractul de asociere intre Consiliul local al
municipiului Bucuresti si Societatea Bouygues pentru realizarea proiectului
"Birouri Top Standing", prevazut in anexa.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
GABRIELA FAGARASANU

CONTRACT DE ASOCIERE

INTRE SUBSEMNIATII :

1. Societatea Comerciala BOUYGUES ROMANIA SRL, inmatriculata la Registrul
comertului sub nr. 40/10.462/1991, cu sediul social in Bucuresti, Romania,
str.Radu Calomfirescu nr. 8, reprezentata prin D-nul JAMES GAUDRON, Adminis-
trator, actionand in baza puterilor care ii sunt conferite, desemnata mai de
parte de BYRO DE O PARTE, 2. Consiliul Local al Municipiului Bucursti al car-
ui sediu este situat in Bucuresti reprezentata prin Domnul Crin Halaicu, in
calitatea sa de Primar General, actionand in baza puterilor ce i-au fost con-
ferite, Denumita mai departe PRIMARIA DE ALTA PARTE Se amintesc in prealabil
la semnarea prezentului CONTRACT urmatoarele: PREAMBUL Prin ACORDUL din ziua
a de 23 februarie 1993, Anexa 1 la prezentul CONTRACT, semnat intre Consiliu-
l Local al Municipiului Bucuresti de o parte si societatea de drept roman BO-
UYGUES ROMANIA pe da alta parte, PRIMARIA si BOUYGUES au convenit asupra pri-
ncipiilor unei asocieri in participare in scopul construirii unui imobil cu
birouri de standing, denumit Proiectul pe un amplasament situat in Bucuresti
dupa cum este identificat in anexa 1 la acest acord si al carui proprietar e-
ste Primaria, in scopul exploatarii Proiectului si impartirii profiturilor c-
are vor rezulta. In conformitate cu articolul 5 litera :b: a acordului din 2
3 februarie 1993, partile au convenit sa semneze un contract de asociere in
participare, denumit mai departe CONTRACTUL DE ASOCIERE. DEFINITIILE TERMENI-
LOR FOLOSITI IN PREZENTUL CONTRACT DE ASOCIERE ACORD : Document semnat intre
BOUYGUES ROMANIA SRL si Primarul General in numele Consiliului Local al MUN-
icipiului Bucuresti la 23 februarie 1993 si aprobat de Consiliul Local al Pr-
imariei din Bucuresti dupa cum rezulta din Decizia sa numarul 37/29.04.1993
- Anexa 2 la prezentul Contract. PARTILE dinm contractul de asociere : Socie-
tatea BOUYGUES ROMANIA SRL sau orice alta persoana juridica ce i s-ar substi-
tui. Consiliul Local al Municipiului Bucuresti dupa cum este definit prin Le-
gea nr. 69/1991. PROMOTORUL : Societatea BOUYGUES ROMANIA SRL, sau alta soc-
ietate care i s-ar substitui total sau partial, in baza unui contract de sub-
stituire intocmit conform modelului prezentat in anexa 3 la prezentul contra-
ct. AMPLASAMENT - TEREN : Este vorba de un teren de cca. 4210 mp situat la B-
ucuresti dupa cum este descris in anexa nr. 1 si 3 a acordului, si al carui
proprietar este Primaria. PROIECTUL : Proiectul consta in construirea pe t-
eren a unui imobil de inalt standing destinat activitatilor comerciale si fi-
nanciare destinat a fi sediul unor societati si birouri , sali de expozitii,
parking, totalizand +/- 35.000 mp suprafata totala si +/- 20.000 mp suprafata
utila la care se adauga +/- 200 locuri de parcare subterana in conformitat
e cu prevederile din caracteristicile de principiu al Proiectului care const

ituie anexa nr. 4 a acordului. **CONTRACT DE CONSTRUCTIE** : Contract de constructie in Antrepriza Generala incredintat lui BYRO sau unui grup temporar de antreprize constituit intre BOUYGUES ROMANIA SRL si BOUYGUES S.A.)aceasta din urma actionand in calitate de mandatar) avand ca obiect realizarea "la cheie" a Proiectului; Contractul de constructie urmand sa intre in vigoare cel tarziu 18 luni de la data semnarii acordului. **DATA DE INTRARE IN EXPLOATARE A PROIECTULUI** : Intrarea in exploatare a Proiectului este considerata inceputa dupa receptia provizorie a lucrarilor dupa cum este prevazut in Contractul de constructie dar nu mai mult de 24 de luni de la data intrarii in vigoare a Contractului de constructie. **EXPLOATAREA PROIECTULUI** : Inchirierea imobilului pentru toata durata de existenta a Proiectului. **PERIOADA DE EXPLOATARE**: Perioada incepand de la data de intrare in exploatare a proiectului si mergand pana la sfarsitul duratei de existenta a Proiectului. **DURATA DE EXISTENTA A PROIECTULUI** : Durata de existenta fizica a cladirii. **ARTICOLUL 1 : DEFINITIA ASOCIERII** Partile semnatare au decis sa constituie intre ele o asociere in participare conform prevederilor articolelor 251 la 256 din Codul Comertului al roman si dispozitiilor stabilite mai jos. Partile au stabilit sa faca cunoscuta asociatia lor tertilor prin mijloace publicitare cum va fi mentionat mai jos sau prin oricare alt mijloc care s-ar dovedi necesar. **ARTICOLUL 2 : OBIECTUL ASOCIATIEI** Asociatia in participare are ca obiect construirea si exploatarea Proiectului pe terenul pus la dispozitia lui BYRO de catre Primaria pentru toata durata prezentului contract. **ARTICOLUL 3 : DURATA CONTRACTULUI DE ASOCIERE** 3.1. Prezentul contract de asociere este incheiat pentru toata durata de existenta a proiectului si in orice caz pentru o durata de 49 de ani considerati de la data intrarii in vigoare a prezentului contract. Contractul de asociere poate lua sfarsit inaintea perioadei pentru care a fost incheiat numai cu acordul partilor. 3.2. Daca, indiferent din ce cauza sau din a cui vina, certificatul de urbanism si Autorizatia de constructie nu vor fi obtinute de BYRO in termen de 18 luni de la data semnarii acordului, prezentul contract va putea fi declarat caduc de catre BYRO si fiecare dintre parti va putea sa-si recapete libertatea sub rezerva aplicarii articolului 8. 4. al acordului in beneficiul Primariei. Situatia va fi identica in cazul nesemnarii contractului de constructie in termen de 18 luni de la data semnarii acordului. **ARTICOLUL 4 : PARTICIPAREA PARTILOR LA ASOCIERE** 4.1. Primaria este proprietara terenului a carui localizare si limite sunt determinate prin planul anexa 1 a acordului. 4.2. Dovada de proprietate a Primariei asupra terenului rezulta din transcrierea facuta in Registrul de Transcrieri Imobiliare al Notariatului de stat al sectorului 3 Bucuresti la nr. 983/18 ianuarie 1993 pe numele Consiliului Local al Municipiului Bucuresti, anexa 2 a acordului. 4.3. Primaria declara ca nu exista pretentii ale unor terti asupra proprietatii acestui teren. Primaria declara ca terenul nu este gravat de cu vreun obligatie sau servitute si ca daca acestea vor aparea ulterior semnarii prezentului contract de asociere, Primaria garanteaza pe BYRO contra oricarei evictiuni totale sau partiale in conformitate cu articolul 1337 din Codul civil si a altor texte in vigoare. 4.4. BYRO doreste sa construiasca denumita mai departe Proiectul pe terenul proprietatea Primariei. BYRO va organiza finantarea Proiectului, in baza unui studiu de fezabilitate adus la cunostinta Primariei in termen de 6 (sase) luni de la intrarea in vigoare a prezentului contract. 4.5. Primaria, proprietara terenului, declara ca pune terenul la dispozitia BYRO in mod irevocabil si exclusiv pentru toata durata existentei proiectului, dar nu pentru mai putin de 49 de ani considerati de la data semnarii procesului verbal de punere la dispozitie a terenului. Punerea la dispozitie de catre Primaria a terenului va fi concretizata si recunoscuta printr-un proces-verbal de punere la dispozitie semnat de cele doua parti, in termen de maximum 10 zile considerate de la intrarea in vigoare a contractului (art.8 de mai jos). Punerea la dispozitie de catre Primaria a terenului se va efectua fara perceperea vreunei chirii, sub rezerva ca BYRO sa-si indeplineasca obligatiile financiare dupa cum sunt stabilite prin articolul 7 de mai jos. BYRO nu va efectua pe terenul pus la dispozitie alte lucrari decat cele prevazute in proiect, sau necesare realizarii acestuia. La incheierea prezentului contract de asociere, Primaria va relua in natura terenul pus la dispozitia BYRO. **ARTICOLUL 5 : DREPTURILE SI OBLIGATIILE PROMOTORULUI** 5. 1. BYRO se obliga ca imediat dupa data intrarii in vigoare a prezentului contract de asociere sa pregateasca documentatia necesara pentru a fi depusa la Primaria in scopul obtinerii certificatului de urbanism si a autorizatiei de

e constructie. 5.2. Conceptia si elaborarea planurilor proiectului apartin in exclusivitate BYRO, Primaria nevand nici un drept de influenta sau ingerinta pentru elaborarea lor sau in timpul perioadei de constructie a proiectului, odata ce autorizatia de construire va fi respectata. BYRO are toata libertatea in vederea intocmirii planurilor proiectului si a construirii imobilului, sa semneze orisice contract de proiectare si subantepriza cu orisice proiectant (Birou de studii) sau constructor de nationalitate romana sau straina, dupa cum considera de cuviinta. 5.3. Imobilul obiect al proiectului constituie incepand de la primele lucrari de constructie, proprietatea unica si exclusiva a BYRO. 5.4. Conform clauzelor acordului, BYRO poate sa transmita in totalitate sau partial indiferent sub ce forma, altor persoane juridice, drepturile si obligatiile ce decurg din prezentul contract, proprietatea proiectului sau exploatarea sa, in conformitate si cu cele prevazute 5.7 si art. 6.7. din prezentul contract. 5.5. Exploatarea proiectului este de resortul exclusiv al PROMOTORULUI care va decide daca il va exploata direct, in totalitate sau in parte, avand dreptul exclusiv de a decide in ceea ce priveste alegerea viitorilor chiriasi in conditiile de gestiune, administrare si inchiriere a proiectului fara a fi lezate interesele Primariei ce rezulta din prezentul contract. Promotorul are dreptul pentru a asigura eficienta de exploatare, sa convina cu unul sau mai multi locatari potentiali, inchirierea spatiilor proiectului in conditii liber stabilite de acestia din urma, chiar in perioada de constructie a imobilului. Promotorul poate deasemenea sa convina cu unul sau mai multi viitori chiriasi, ca acestia sa finanteze in totalitate sau in parte constructia proiectului, raporturile lor fiind reglementate in vederea unei chirii negociate sau conform oricarei alte modalitati in timpul fazei de construire sau de exploatare a proiectului. Participarea la exploatarea potentialilor locatari nu trebuie sa prejudicieze principiul platii chiriei, generatoare de profit. 5.6. Promotorul va pune la dispozitia Primariei actele necesare verificarii gestiunii conform celor aratate la articolul 6.9. din prezentul contract. 5.7. Obligatiile asumate de catre societatea BOUYGUES ROMANIA SRL prin articolele 8.2, 8.3 si 8.4 ale acordului semnat la 23 februarie 1993, nu vor putea fi cedate unor eventuali achizitori ai proprietatii sau exploatarei proiectului, continuand sa ramana obligatii directe si persoanele ale BYRO pana la indeplinirea lor completa si totala. ARTICOLUL 6 : DREPTURILE SI OBLIGATIILE PRIMARIEI Primaria se obliga sa: 6.1. Predea catre BYRO toata suprafata de teren libera si negrevata de obligatii sau servituti de natura juridica. Daca asemenea obligatii sau servituti, grevandu-l terenul, apar dupa semnarea contractului de asociere, Primaria se obliga sa actioneze de urgenta pentru a proceda la ridicarea lor. Daca nu este posibil Primaria va fi obligata sa acopere prejudiciul adus lui BYRO pana la ridicarea acestor obligatii sau servituti. 6.2. Asigure lui BYRO folosinta exclusiva, irevocabila, neantreputa si netulburata a terenului incepand de la data semnarii procesului verbal de punere la dispozitie a terenului si pentru toata durata de existenta a proiectului. 6.3. Raspunde fata de BYRO de orisice evictiune, totala sau partiala pe toata durata contractului de asociere. 6.4. Eliberarea promotorului dupa prezentarea documentelor corespunzatoare, certificate de urbanism si autorizatia de constructie si sa sprijine obtinerea accesului la toate retelele existente dupa cum sunt definite in planul de viabilizare, in conformitate cu parametrii din anexa nr. 3 a acordului. 6.5. Supuna prezentul contract de asociere in urmatoarele 30 de zile de la parafarea si/sau semnarea sa de catre parti, Consiliul Local al Municipiului Bucuresti in vederea aprobarii sale si sa comunice in scris lui BYRO aceasta a probare imediat dupa data la care acesta a ramas definitiva. 6.6. Colaboreze bona fide cu BYRO pentru buna realizare a proiectului acordandu-i tot concursul necesar in problemele care sunt de resortul sau. 6.7. Recunoasca orisice cesiune de catre BYRO a drepturilor si obligatiilor pe care le detine conform prezentului contract de asociere ca si transmiterea dreptului de proprietate asupra proiectului sau de cedare a exploatarei proiectului efectuate de BYRO catre terti, indiferent de natura sa, odata ce actul de cedare va fi in conformitate cu legea si cu respectarea clauzelor prezentului contract. Transmiterea dreptului de proprietate va fi intre altele supusa conditiei incheierii unei conventii intre Primaria si Cesionar privind plata unei redevente compatibile cu conditiile prezentului contract, corespunzator utilizarii terenului. 6.8. Impozitele si taxele de orice natura datorate pe toata durata de existenta a proiectului vor fi achitate de fiecare dintre parti conform

legii si a statului fiecareia dintre ele si integrate in bilanturile anuale in timpul intregii perioade de exploatare a proiectului. 6.9. Primaria va avea dreptul de a controla prin reprezentantul sau desemnat si autorizat in acest scop gestionarea si administrarea asocierii in participare. ARTICOLUL 7 : CONDITIILE FINANCIARE ALE ASOCIATIEI 7.1. Valoarea terenului adus de Primarie asocierii in participare este stabilita in mod provizoriu la suma de 5.250.000 dolari US rezultand dintr-o valoare de 1.500.000 dolari US pe mp de teren x 3.500 mp (suprafata constructibila protectie la sol) in conditiile anexei 3 ale acordului. Valoarea definitiva a terenului va fi stabilita in functie de suprafata constructibila, proiectie la sol efectiv realizata, inmultita cu valoarea de 1500 dolari US/mp. 7.2. Costul global preliminar al proiectului ce urmeaza sa fie realizat de catre Promotor este stabilit in mod provizoriu la suma de 40.000.000 dolari US, conform detaliului estimativ constituit in anexa 4 a prezentului contract. Costul global definitiv al proiectului va fi stabilit in functie de costurile tehnice si financiare constatate la data de dare in exploatare a proiectului. 7.3. Pe toata durata de exploatare a proiectului, Primaria va primi anual un procent din rezultatul net anual realizat prin exploatarea proiectului. Acest procent va fi calculat prin aplicarea urmatoarei formule: Valoarea definitiva a terenului / Valoarea definitiva a terenului + Costul global definitiv al proiectului. In timpul primilor 25 de ani de exploatare a proiectului, Primaria va percepe anual o suma calculata dupa formula de mai sus, dar in orice caz nu mai mica decat 1/25 din valoarea definitiva a terenului asa cum a fost definita anterior. In conformitate cu prevederile art. 1513 din Codul civil roman care impune ca partile unei asocieri in participare sa participe atat la profiturile cat si la pierderile asociatiei, prezentul contract prevede ceea ce urmeaza: - in cazul unui rezultat net anual deficitar, participarea Primariei la rezultatul net anual considerat va fi in orice caz limitata la maximum 1000 (una mie) USD. aceasta prevedere se va aplica numai dupa primii 25 de ani ai perioadei de exploatare. 7.4. Plata participarii la rezultate a Primariei va fi efectuata in devize convertibile si/sau proportional cu rezultatul in devize si/sau in lei realizat pe planul de referinta. efectua intr-un termen de 30 de zile considerate de la aprobarea bilantului contabil anual privind exploatarea proiectului pentru anul precedent, sumele datorate Primariei fiind virate in contul ce va fi indicat de catre aceasta in timp util. ARTICOLUL 8 : DATA INTRARII IN VIGOARE A CONTRACTULUI Prezentul contract va intra in vigoare la data primirii de catre BYRO a notificarii scrise din partea Primariei comunicand aprobarea definitiva a prezentului contract de catre Consiliul Local al Municipiului Bucuresti. ARTICOLUL 9 : FORTA MAJORA Prin forta majora, trebuie inteles evenimentele neprevizibile si inevitabile sau previzibile si inevitabile, independente de vointa partilor, intervenite dupa intrarea in vigoare a contractului si impiedicand executia integrala sau partiala a obligatiilor ce decurg din acest contract, cum ar fi printre altele catastrofe naturale, conflicte armate, conflicte sociale interne, care ar impiedica construirea sau exploatarea proiectului, acte de Guvernament, greve, descoperirea unor monumente arheologice in timpul lucrarilor, prezenta enumerare nefiind limitativa. In caz de aparitie a unui caz de forta majora partea care il invoca trebuie sa o informeze pe cealalta in urmatoarele 15 zile de la aparitia lui sau de la data la care a luat cunostiinta de aceasta prin notificare expresa si recomandata, anexand actele justificative pentru evenimentele aparute. Incetarea cazului de forta majora va fi deasemenea adus la cunostiinta celeilalte parti in urmatoarele 15 zile de la aceasta incetare, deasemenea prin notificare expresa si recomandata. Aparitia unui caz de forta majora, dupa cum este prevazut in clauza prezenta, suspenda termenul de executie a obligatiilor partilor prevazute in contract pe o durata de 3 luni. In afara de aceasta exonereaza partea in culpa de plata unei despagubiri si dobanzi sau alte sanctiuni contractuale pe toata durata suspendarii contractului. In situatia in care cazul de forta majora dureaza mai mult de trei luni, partile vor trebui sa se intalneasca pentru a determina conditiile de continuare a prezentului contract. ARTICOLUL 10 : ALTE CAUZE Partile convin ca proiectul sa includa un spatiu util de cca. 50 mp, care va fi pus de catre promotor, in mod gratuit, la dispozitia Primariei, timp de 30 de zile pe an, pe toata durata de existenta a proiectului. Fixarea perioadei anuale de 30 de zile va fi stabilita de comun acord. ARTICOLUL 11 : DISPOZITII FINALE Acordul precum si anexele (anexele 1 la 4) fac parte integranta din prezentul contract de asociere, cu e

exceptia caluzelor modificate prin prezentul contract. Fac deasemenea parte integrante din prezentul contract urmatoarele anexe: Anexa 2 : Decizia Consiliului Local al Municipiului Bucuresti nr. 37/23.04.1993. Anexa 3 : Model de conventie de substituire. Anexa 4 : Cost global previzional al proiectului; detaliu estimativ. Orice comunicare intre parti se va efectua prin scrisoare recomandata sau scrisoare inregistrata direct la destinatar, telex urmat de scrisoare sau fax la adresele mentionate mai sus in contract. ARTICOLUL 12 : PUBLICITATEA CONTRACTULUI DE ASOCIERE Prezentul contract de asociere va fi transcris de partea cea mai operativa in Registrul Transcrierilor Imobiliar e ale Notariatului de stat ale sectorului 3 Bucuresti in scopul de a evidentia punerea la dispozitie a terenului de catre Primarie catre BYRO si indisponibilitatea sa juridica pentru toata durata existentei proiectului. Prezentul contract a fost semnat in 2 exemplare in limba romana cate unul pentru fiecare dintre parti. incheiat la Bucuresti la data de PRIMARIE BYRO LISTA ANEXELOR 1. ACORD: PRIMARIE / BYRO din 23.02.1993 2. DECIZIA CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI NR. 37/29.04.1993 3. MODEL DE CONVENIENTIE DE SUBSTITUIRE 4. COST GLOBAL PREVIZIONAL AL PROIECTULUI - detaliu estimativ ANEXA 5 MODEL DE CONVENIENTIE DE SUBSTITUIRE Prezenta conventie este semnata intre subsemnatii: - BOUYGUES ROMANIA SRL al carei sediu social este in Bucuresti, str. Radu Calomfirescu, nr. 8, inregistrata la Registrul comertului la nr....reprezentata in mod valabil in cadrul acestei conventii de dl..... si Societatea Comerciala..... al carei sediu social este la Bucuresti, str....., nr., inregistrata la Registrul Comertului la nr....reprezentata de dl....., in calitate de S-au stabilit urmatoarele: PREAMBUL Prin acordul din 23 februarie 1993 semnat intre Consiliul Local al Municipiului Bucuresti reprezentat prin Domnul CRIN HALAICU in calitate sa de Primar General si Societatea Comerciala BOUYGUES ROMANIA SRL, partile au convenit asupra principiilor unei asocieri in participare in scopul construirii si exploatarii unui imobil de standing ridicat, construit cu destinatia de activitati financiare si comerciale, denumit PROIECTUL, pe terenul numit AMPLASAMENTUL, situat in Bucuresti, Calea Victoriei, nr. 1, proprietatea Primariei, in conditiile stabilite si prin acest acord si de un contract de asociere in participare semnat in... ..1993, numit mai jos CONTRACTUL. Acordul susmentionat a fost aprobat de Consiliul Local al Municipiului Bucuresti la 29.04.1993, prin Decizia nr. 37. L a articolul 5 litera "b" a acordului, si in articolele 5.4. si 6.7. ale contractului partile au convenit ca BOUYGUES ROMANIA SRL se poate sa-si substituie o alta societate care sa preia toate atributiile aferente proiectului cu drepturile si obligatiile corespunzatoare, conform mentionatelor ACORD SI CONTRACT. Societatea Comerciala BOUYGUES ROMANIA SRL, parte la acordul si contractul mentionate a decis cu prilejul Adunarii Generale Extraordinare din... .., ca in aplicarea dispozitiilor acordului, ce isi substituie Societatea Comerciala.....scop domnului.....Director General pentru a semna prezenta conventie. Societatea comerciala....persoana juridica...a decis in mod egal sa obtina prin substituire calitatea de Promotor al proiectului, element ce rezulta din articolul....statului sau care prevede ca obiectul sau de activitate este studiul tehnic, conceptia, promovarea si exploatarea comerciala a Proiectului, dupa cum este definit prin Acord si prin Contract. Aceste elemente fiind expuse, cele doua societati comerciale, semnatare ale prezentei conventii, sunt imputernicite sa convina, in ceea ce priveste substituirea prevazuta in acordul si contract. In consecinta ele convin asupra urmatoarelor: ARTICOLUL 1 : Societatea BOUYGUES ROMANIA SRL declara ca intelege, la data prezentei conventii sa-si substituie in toate drepturile si obligatiile cuprinse in acord si contract, societatea comerciala....., moment de cand BOUYGUES ROMANIA SRL inceteaza orice participare la susnumitul acord, acesta trecand in totalitate prin efectul substituirii in sarcina exclusiva si definitiva a societatii.....ARTICOLUL 2 : Societatea.....declara ca accepta in totalitate si fara rezerve aceasta substituire, intelegand prin aceasta sa preia la data semnarii prezentei , toate drepturile si obligatiile convenite cu Consiliul Local al Municipiului Bucuresti prin ACORD si CONTRACT, de catre societatea BOUYGUES ROMANIA SRL, descarcand astfel pe aceasta di