

HOTARIRE numar 76 din 05/23/96

privind modificarea anexei la HCLMB nr. 56/27.07.1995 privind aprobarea societii cu ROMEL PRODSERV SRL (ERGOTEX)
EMITENT: Consiliul General Al PMB

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

H O T A R A R E

privind modificarea anexei la Hotararea Consiliului local al municipiului Bucuresti nr.56 din 27.07.1995 privind aprobarea asocierii
cu ROMEL PRODSERV SRL (ERGOTEX)

Avand in vedere raportul de specialitate al Directiei de Relatii Internationale;
Vazand avizul Secretarului Consiliului local al municipiului Bucuresti;
In temeiul art.21,lit "x" din Legea nr.69/1991 privind administratia publica locala,

Consiliul local al municipiului Bucuresti

H o t a r a s t e :

Art.unic - Se modifica anexa la Hotararea C.L.M.B. nr 56/27.07.1995, coroborata cu Hotararea C.L.M.B. nr.63/07.12.1994, conform contractului renegociat intre Consiliul local al municipiului Bucuresti cu Societatea ROMEL (ERGOTEX), Primarul General al municipiului Bucuresti fiind imputernicit sa in semneze, in termen de 3 zile de la emiterea prezentei hotarari.

PRESEDINTE DE SEDINTA ,
Vasile Ciulavu

Bucuresti, 23.05.1996
Nr.76

CONTRACT DE ASOCIERE INTRE SOCIETATEA ROMEL SRL SI
CLMB

Intre subsemnatii :

Consiliul Local al Municipiului Bucuresti,cu sediul in Bucuresti, str.M.Kogalniceanu nr.27, sector 5, reprezentata prin domnul Crin Halaicu, in calitate de Primar General, actionind in baza puterilor ce i-au fost conferite , denumita mai departe CLMB,

prima parte,

Societatea comerciala ROMEL PRODSERV SRL, inmatriculata la Registrul Comertului sub nr.J40/19368/1993 cu sediul social in Romania, str. Bibescu Voda nr.1 bloc P4, ap 34, sector 4, reprezentata prin domnul Telemac Grigoriade, Presedinte, actionind in baza puterilor ce ii sint conferite. denumita mai departe ROMEL,

a doua parte,

si

Domnul Telemac GRIGORIADE, persoana fizica cu dubla cetateniei(romano-elena), avind domiciliu in

a treia parte,

denumite in mod colectiv "PARTILE", a fost convenit urmatorul contract de asociere in urmatoarele conditii :

ART.1. DEFINIREA ASOCIERII

1.1. In baza Hotararii CLMB nr. 63/07.12.1993 (anexa 1) PARTILE semnatare au decis sa constituie o asociere in participare, conform prevederilor articolelor 251-256 din Codul Comercial Roman si clauzelor stabilite mai jos.

1.2 PARTILE au stabilit sa faca cunoscuta asocierea lor tertilor prin mijloace publicitare, dupa cum va fi mentionat mai jos sau prin orice alt mijloc care s-ar dovedi necesar.

ART.2. OBIECTELE ASOCIERII

2.1. Asocierea in participare are ca obiect construirea si exploatarea unui imobil de birouri, de spatii comerciale etc. si a spatiilor aferente (PROIECTUL), asa cum este prezentat in certificatul de urbanism (anexa 2), pe terenul amplasat la intersectia dintre Calea Grivitei si str. G-ral Budisteanu, Bucuresti, sector 1.

2.2. Terenul este compus dintr-o proprietate particulara, in suprafata de 453,00 mp. care apartine domnului Telemac Grigoriade, dobindit prin contractul de vnzare - cumparare in scris la Notariatul Sector 1 sub nr. 31077 din 11.12.1992, si un teren in suprafata de 970,00 mp. apartinand Consiliului Local al Municipiului Bucuresti, teren recunoscut de catre serviciile municipale de specialitate ca fiind constructibil si apartinand domeniului privat al orasului, teren transcris la Notariatul de Stat al Sectorului 1 sub nr. 4278/20.04.1995. Limitele acestor doua terenuri sant aratate in anexa 3.

ART.3. DURATA CONTRACTULUI DE ASOCIERE

3.1. Prezentul contract de asociere este incheiat pentru toata durata de existenta a Proiectului si in orice pentru o durata minima de 49 de ani, socotiti de la data intrarii in vigoare a prezentului contract.

3.2. Contractul de asociere poate lua sfarsit inaintea perioadei pentru care a fost incheiat numai cu acordul partilor, in conformitate cu cele convenite la art.9 din prezentul contract.

3.3. Daca, indiferent din ce cauza sau din a cui vina, autorizatia de constructie nu va fi ceruta si obtinuta de ROMEL in termen de 18 luni de la data semnarii, prezentul contract va putea fi declarat caduc si fiecare dintre parti va putea sa-si recapete libertatea, fara sa poata emite pretentii de orice natura, una impotriva celeilalte.

ART.4. PARTICIPAREA PARTILOR LA ASOCIERE

4.1. Amplasamentul destinat Centrului International de Afaceri, este compus dintr-un teren astfel cum este definit la art. 2.2.

4.2. CLMB este proprietatea suprafetei de 970,00 mp. teren ale carui limite sant determinate prin planul anexa 4, si dl. Telemac Grigoriade este proprietarul terenului de 453,00 mp. conform planului topografic din anexa 4A.

4.3. CLMB si domnul Telemac Grigoriade declara ca terenurile ce le apartin conform art. 4.2. nu sunt grevate de sarcini sau servituti, si daca acestea ar aparea ulterior semnarii prezentului contract, CLMB si domnul Telemac Grigoriade garanteaza pe ROMEL contra oricarei evictiuni, totale sau partiale, in conformitate cu prevederile Codului Civil Roman si a altor reglementari in vigoare.

4.4. ROMEL doreste sa construiasca o cladire - Centrul International de Afaceri - denumita in cele ce urmeaza Proiect, pe amplasamentul definit la art. 4.1. de mai sus.

4.5. ROMEL va organiza si asigura finantarea proiectului, in baza unui studiu de fezabilitate adus la cunostinta CLMB in termen de 4 (patru) luni de la intrarea in vigoare a prezentului contract. Daca ROMEL nu asigura finantarea proiectului in termen de 12 (douasprezece) luni de la semnarea prezentului contract, acest contract de asociere se va considera caduc, iar PARTILE nu vor putea emite pretentii sau despagibiri de orice natura una impotriva celorlalte.

4.6. CLMB si dl. Telemac Grigoriade declara ca pun terenurile de la art. 4.2. la dispozitia lui ROMEL, in mod irevocabil si exclusiv, pentru toata durata de existenta a proiectului (drept de superficie), dar nu mai putin de 49 de ani, considerati de la dat intrarii in vigoare a prezentului contract.

4.7. Punerea la dispozitie a terenurilor definite la art. 4.2. va fi consemnata in procesul verbal de punere la dispozitie, semnate de CLMB si respectiv dl. Telemac Grigoriade, cu ROMEL, in termen de 30 de zile, considerate de la intrarea in vigoare a contractului de asociere.

4.8. Punerea la dispozitie de catre CLMB si dl. Telemac Grigoriade a terenurilor se va efectua fara perceperea vreunei chirii, ROMEL fiind tinuta sa-si indeplineasca obligatiile financiare, asa cum sunt ele stabilite mai jos.

4.9. ROMEL nu va efectua pe terenul pus la dispozitie alte lucrari decat cele prevazute in Proiect sau necesare realizarii acestuia.

ART.5. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR ROMEL SRL si Domnul Telemac GRIGORIADE

5.1. ROMEL se obliga ca imediat dupa data intrarii in vigoare a prezentului contract de asociere, sa pregateasca documentatia necesara pentru a fi depusa la CLMB, in scopul obtinerii autorizatiei de constructie, in conformitate cu cele prevazute in certificatul de urbanism (anexa 2) si in studiul de prefezabilitate astfel ca treptat spatiile ce se vor crea sa aiba flexibilitatea necesara cerintelor prezente si ulterioare ale pietei imobiliare in Bucuresti.

5.2. Conceptia si elaborarea proiectului apartin exclusiv ROMEL, cu conditia respectarii certificatului de urbanism si studiului de prefezabilitate pentru obtinerea autorizatiei de constructie.

5.3. ROMEL va suporta cheltuielile legate de elaborarea proiectelor, devierea retelelor edilitare, executia lucrarilor de constructie, cheltuielile pentru viabilizarea terenurilor, precum si eliberarea terenurilor de retele edilitare si toate celelalte cheltuieli legate de realizarea proiectului.

ROMEL va suporta cheltuielile de proiectare pentru devierea retelelor edilitare pe baza proiectelor puse la dispozitie de CLMB.

ROMEL are toata libertatea in vederea intocmirii planurilor proiectului si a construirii imobilului, sa semneze orice contract de proiectare si subantrepriza, cu orice proiectant sau constructor, de nationalitate romana sau straina, dupa cum va considera de cuviinta.

5.4. Cladirea , obiect al Proiectului, constituie incepind de la primele lucrari de constructie, proprietatea unica si exclusiva a ROMEL, asa cum terenurile care constituie participarea CLMB si Telemac GRIGORIADE in asociere, ramin in proprietatea CLMB, respectiv proprietatea Telemac GRIGORIADE.

5.5. Exploatarea proiectului este de resortul exclusiv a ROMEL, care va decide daca il va exploata direct, in totalitate sau in parte, avind dreptul exclusiv de a decide in ceea ce priveste alegerea viitorilor chiriasi si conditiile de gestiune, administrare si inchiriere a Proiectului, fara a fi lezate interesele CLMB ce rezulta din prezentul contract si cu respectarea reglementarilor in vigoare.

5.6. In termen de 60 de zile de la obtinerea autorizatiei de constructie, ROMEL va prezenta o scrisoare de garantie bancara in favoarea CLMB, reprezentind garantia de buna executie (echivalent al ratei minime de participare CLMB pentru primul an de exploatare, adica 47.000\$USD).

Garantia va fi executata in cazul in care :

ROMEL nu finalizeaza lucrarile de executie a proiectului conform studiului de fezabilitate (receptie provizorie) in termen de 36 de luni de la eliberarea autorizatiei de constructie, in cazul intirzierii din motive ce nu pot fi puse in sarcina ROMEL, termenul de executie se prelungeste corespunzator.

5.7. ROMEL va achita CLMB, la termenele stabilite in contract, valoarea participarii, asa cum este stabilita la art. 7.4. de mai jos.

5.8. Incepand cu data intrarii in exploatare a imobilului, ROMEL va pune la dispozitia CLMB actele necesare verificarii gestiunii si va permite accesul neangradit al CLMB la toate documentele legate de gestionarea proiectului.

ART.6. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CLMB

6.1. Terenul pus la dispozitie de CLMB ramane pe toata perioada asocierii proprietatea exclusiva a CLMB.

6.2. De la data intrarii in exploatare a imobilului, CLMB are dreptul sa-si desemneze si sa-si autorizeze un reprezentant in vederea analizei modului de gestiune a Proiectului pentru evidentierea cotei ce revine CLMB.

CLMB se obliga sa :

6.3. Predea catre ROMEL toata suprafata terenului libera si negrevata de sarcini sau servituti de natura juridica sau de orice ocupare la suprafata de catre terti. Daca asemenea sarcini sau servituti, grevind terenul, apar dupa semnarea contractului de asociere, CLMB se obliga sa actioneze de urgenta, pentru a proceda la ridicarea lor. In cazul in care procedurile de eliberare a terenului de sarcini ,conform prezentului paragraf, intirzie realizarea Proiectului, perioada de executie va fi prelungita cu o perioada egala celei necesare degrevarii de sarcini a terenului.

6.4. Asigure lui ROMEL folosinta exclusiva, irevocabila, neintrerupta si netulburata a terenului incepind de la data semnarii procesului verbal de punere la dispozitie a terenului si pe toata durata de existenta a proiectului, dar nu mai putin de 49 de ani.

6.5. Elibereze lui ROMEL, dupa prezentarea documentelor cerute de reglementarile in vigoare , autorizatia de constructie, acordind sprijin in obtinerea accesului la toate retelele existente dupa cum vor fi definite in planul de viabilizare , intocmit ulterior in vederea obtinerii acestei autorizatii.

6.6. CLMB se obliga sa asigure raportat strict la competentele sale si in conformitate cu cele mentionate la articolele 6.3, 6.4 si 6.5 de mai sus,conditiile necesare in vederea elaborarii documentatiei si realizarii lucrarilor de tehnica edilitara.De asemenea se vor asigura conditiile de alaturare a constructiei noi realizate la calcanele imobilelor existente (expertizare si proiecte consolidate) plata acestora fiind suportata de ROMEL.

6.7. Impozitele si taxele de orice natura legate de participarea partilor in asociere pe toata durata de existenta a proiectului, vor fi achitate de fiecare din parti in ceea ce o priveste, conform legii si a statutului fiecareia dintre ele si apoi integrate in bilanurile anuale in timpul intregii perioade de exploatare a proiectului.

ART.7. CONDITII FINANCIARE

7.1. Realizarea asocierii prevede doua faze :

- a) constructia Proiectului ce se va incheia cu receptia provizorie a lucrarilor;
- b) faza de exploatare a Proiectului urmind receptiei provizorii a lucrarilor.

7.2. In contrapartida participarii la asociere, CLMB primeste din rezultatele financiare ale exploatarii proiectului un procentaj stabilit in baza valorii atribuite terenului si al estimarii valorii proiectului.

Valoarea definitiva a terenului adus de CLMB pe intreaga perioada de asociere este stabilita la suma de 1.164.000\$USD, rezultind dintr-o valoare de 1200\$USD/mp de teren x 970,00mp.

Valoarea exacta a terenului va fi stabilita in functie de suprafata rezultata din datele cadastrale redactate la predarea terenului si nu va modifica procentul de participare a CLMB stabilit conform art.7.4. de mai jos.

7.3. Costul global al Proiectului ce urmeaza a fi realizat de Romel este aproximativ estimat la valoarea de 19.303.500\$USD (anexa 6), iar valoarea de folosinta a terenului ce apartine domnului Telemac GRIGORIADE este de 543.600\$USD.

Costul global definitiv al proiectului nu va putea modifica procentul de participare al CLMB conform art.7.4. de mai jos.

7.4. Pe toata durata de exploatare a proiectului, CLMB va primi anual 5,6% din profitul net anual realizat prin exploatarea proiectului.

Procentul a fost stabilit prin raportarea valorii terenului adus de CLMB in asociere (1.164.000\$) la valoarea intregului proiect (valoare teren CLMB + valoare teren Telemac GRIGORIADE + cost estimat constructie :1.164.000 + 543.600 + 19.303.500 = 21.011.000).

In timpul primilor 25 de ani de exploatare ai proiectului, CLMB va incasa anual o suma minima garantata de 47.000\$USD, in cazul in care valoarea procentului de 5,6 % se situeaza sub acest plafon.

7.5. In conformitate cu prevederile Codului Comercial Roman, potrivit caruia partile unei asocieri in participare participa atit la profiturile cit si la pierderile asociatiei, prezentul contract prevede urmatoarele :

- in cazul unui rezultat net anual deficitar, participarea CLMB la rezultatul net al anului considerat va fi limitata la maximum 1000\$USD.

Aceasta prevedere se va aplica numai dupa primii 25 de ani ai perioadei de exploatare;

7.6. Plata participarii CLMB la rezultatele exploatarii proiectului, va fi efectuata intr-un termen de 30 de zile, considerate de la aprobarea bilantului contabil anual privind exploatarea proiectului pentru anul precedent sumele datorate CLMB vor fi virate in contul CLMB cu nr. 6309300 50 BCR-SMB.

Sumele datorate CLMB vor fi achitate in lei si/sau in devize schimbate in lei la cursul oficial al devizelor din ziua platii.

7.7. Daca ROMEL nu plateste suma datorata la termenul stabilit, va plati si dobinda pe suma neachitata de la data de la care suma datorata trebuia platita si pina la data efectuarii platii, asemenea dobinda fiind calculata la o rata anuala egala dobinda de refinantare aplicata de Banca Nationala a Romaniei in perioada de referinta.

ART.8. FORTA MAJORA

Prin forta majora se inteleg evenimentele imprezibile si inevitabile, independente de vointa PARTILOR, intervenite dupa intrarea in vigoare a contractului si impiedicind executia integrala sau partiala a obligatiilor ce decurg din acest contract, cum ar fi, printre altele, catastrofe naturale, conflicte armate, conflicte sociale, care ar impiedica construirea sau exploatarea proiectului, acte de guvernament, greve, descoperirea unui vestigiu arheologic 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 cunostinta de aceasta, prin notificarea expresa si recomandata cu confirmare de primire, anexind actele justificate pentru evenimentele aparute.Incetarea cazului de forta majora va fi de asemenea adusa la cunostinta celeilalte PARTI in urmatoarele 15 zile de la aceasta incetare, prin notificare expresa si recomandata.

Aparitia unui caz de forta majora, dupa cum este prevazut in aliniatele precedente, suspenda termenul de executie a obligatiilor ce revin PARTILOR din contract, pe durata de existenta a cauzei. De asemenea, exonereaza partea care o invoca de plata unor despagubiri, dobanzi, penalizari 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.

ART.9. INCETAREA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul contract poate inceta prin conventia scrisa a partilor.

9.2. Contractul de asociere poate fi reziliat numai in urma unei hotarari definitive a Curtii de Arbitraj, si numai in urmatoarele cazuri de nerespectare a lui :

ROMEL nu isi indeplineste obligatiile asumate prin art. 5.6. din prezentul contract cu privire la termenele de executie;

ROMEL nu isi achita obligatiile financiare intarziind de la plata lor conform art. 7.6. si 7.7. din prezentul contract, mai mult de 90 de zile;

ROMEL construieste pe teren CLMB mai sus mentionat, alte cladiri decat cele prevazute in proiect sau necesare realizarii acestuia, conform art. 4.9.

CLMB nu respecta una din obligatiile prevazute la articolele 6.3., 6.4., 6.5., si 6.6., din contractul de asociere.

9.3. In cazurile de reziliere a prezentului contract din motivele prevazute la art. 9.2., partea culpabila va despagubi integral cealalta parte pentru prejudiciile suferite, pe baza unei hotarari definitive a Curtii de Arbitraj.

9.4. Modificarea contractului se poate face cu aplicarea legislatiei romane, cu acordul partilor, prin act aditional care va face parte integranta din prezentul contract.

ART.10. REGLEMENTAREA LITIGIILOR

10.1. Orice litigiu sau neantelegere aparuta in legatura cu executarea sau interpretarea prezentului contract, care nu poate fi rezolvata pe cale amiabila, va fi solutionata prin arbitraj.Arbitrajul se va desfasura in conformitate cu regulamentul Curtii de Arbitraj al Camerei de Comert Internationale de pe langa Camera de Comert si Industrie a Romaniei, fiecare din parti desemnand cate un arbitru, care la randul lor vor desemna un arbitru neutru. In cazul in care cei doi arbitrii nu vor putea desemna pe cel de-al treilea arbitru Presedintele Curtii de Arbitraj, va desemna pe acest arbitru, care va fi si presedintele Curtii de Arbitraj.

10.2. Arbitrajul va avea loc la Bucuresti, procedura desfasurandu-se in limba romana.

Hotararea arbitrajului va fi definitiva si executorie pentru ambele parti.

Partile vor depune diligentele necesare pentru ca arbitrajul sa urmeze o procedura foarte rapida de pregatire a documentatiei de judecare.

10.3. Dreptul aplicabil; este dreptul roman.

ART.11. INTRAREA IN VIGOARE A CONTRACTULUI

11.1 Contractul va intra in vigoare la data semnarii lui.

ART.12. DISPOZITII FINALE

12.1. Anexele fac parte integranta din prezentul contract.

12.2. Partile convin ca prezentul contract sa fie transcris de catre ROMEL in Registrul de transcrieri imobiliare a Judecatoriei Sectorului 1 Bucuresti in scopul de a evidentia punerea la dispozitie a terenului de catre CLMB catre ROMEL si indisponibilitatea sa juridica pentru toata durata existentei proiectului (drept de superficie).

12.3. Partile sunt de acord ca dupa intrarea in vigoare a prezentului contract, ROMEL sa poata transmite, in totalitate sau partial, conform procedurilor legale, altei persoane juridice, drepturile si obligatiile ce decurg din prezentul contract, (proprietatea Proiectului si exploatarea sa) in conformitate cu cele prevazute in prezentul contract, astfel cum prevede Conventia de Substituire (anexa 5), fara nici o alta formalitate.

Conventia de substituire in forma autentificata va fi notificata CLMB in termen de 15 zile de la semnare.

Art. 13. LIMBA SI CORESPONDENTA

13.1. Corespondenta dintre parti va fi realizata in limba romana si engleza.

13.2. Orice comunicare intre parti se va efectua prin scrisoare inregistrata direct la destinatar, telex urmat de scrisoare sau fax la adresele mentionate mai sus in contract.

Prezentul contract a fost semnat la Bucuresti in data de1996, in 6 (sase) exemplare in limba romana, toate cu valoare de original, cate doua (2) pentru fiecare parte.

In numele si pentru:

CLMB
Crin Halaicu

ROMEL SRL
Telemac Grigoriade

Primar General

Presedinte

Telemac Grigoriade

Departamentul Economic
Aurel Teodorescu
Sef Departament

Directia Juridica
Constantin Ciungu
Director