

HOTARIRE numar 74 din 05/29/1997

privind aprobarea negocierii ctr. intre PMB si Societatea STIRLING in vederea realizarii a doua parcare subterane  
EMITENT: Consiliul General Al PMB

## CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

### HOTARARE

privind aprobarea negocierii contractului intre  
Primaria municipiului Bucuresti si Societatea STIRLING  
in vederea realizarii a doua parcare subterane  
in Piata Charles de Gaulle si Piata Victoriei

Avand in vedere Raportul de specialitate al Departamentului Economic;  
Vazand avizele favorabile ale comisiilor pe domenii de specialitate ale Consiliului general al municipiului Bucuresti;  
In temeiul prevederilor art.20, lit."h", "p" si "v" din Legea nr.69/1991 republicata, privind administratia publica locala,

Consiliul general al municipiului Bucuresti

### H o t a r a s t e :

Art.1- Aproba negocierea contractului intre Primaria municipiului Bucuresti si Societatea STIRLING privind constructia a doua parcare subterane in Piata Charles de Gaulle si Piata Victoriei.

Art.2- Imputerniceste primarul general interimar al municipiului Bucuresti sa semneze precontractul de colaborare.

Art.3- Contractul final va fi supus spre aprobare Consiliului general al municipiului Bucuresti.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

Alexandru Stellu

CONTRASEMNEAZA SECRETAR,

Dinu Grigorescu

Bucuresti, 29.05.1997  
Nr.74

## PRECONTRACT DE COLABORARE

Incheiat astazi.....intre:

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI, denumit in cele ce urmeaza PMB, avand sediul social in Bucuresti, B-dul Elisabeta nr.47, sector 5, reprezentat de dl.Viorel Lis in calitate de Primar General Interimar

si

SOCIETATEA STIRLING, reprezentand grupul RODIO-FEDERICI-STIRLING, cu sediul in....., reprezentata de dl.Rosario Di Mauro, actionand in calitate de reprezentant delegat.

Avand in vedere dorinta ambelor parti de a coopera in vederea realizarii unor obiective de interes comun in baza prevederilor Legii nr.69/1991, a intervenit prezentul contract de colaborare in urmatoarele conditii:

### ART.1- OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1.Obiectul precontractului il constituie elaborarea proiectului tehnic si a studiului de fezabilitate in vederea colaborarii intre cele doua parti contractante, colaborare care nu dobandeste personalitate juridica si nu da nastere unei noi persoane juridice.

1.2. Scopul final al colaborarii este realizarea si exploatarea in comun a doua pasaje pietonale cu functiuni comerciale si parcaje subterane, cu patru nivele, situate in Piata Aviatorilor si Piata Victoriei (conform Certificatelor de Urbanism prezentate in Anexa 1), structurate conform Anexei 2. Constructiile vor fi amplasate pe terenurile mentionate in Anexa 1, in suprafata de.....m.p., terenuri puse la dispozitia exclusiva a partenerilor contractanti.

### ART.2 - DURATA PRECONTRACTULUI

2.1. Prezentul precontract intra in vigoare la data semnarii lui de catre parti.

2.2. Durata precontractului este de 10 luni, dupa care, prin indeplinirea clauzelor suspensive, se incheie un contract definitiv sau, daca nu se indeplinesc clauzele suspensive, devine caduc si isi inceteaza valabilitatea.

### ART.3- DREPTURILE SI OBLIGATIILE LUI STIRLING

3.1. PMB si STIRLING de comun acord hotarasc incredintarea constructiei si realizarii la cheie a doua complexe, grupului de antreprize RODIO - FEDERICI - STIRLING in conformitate cu planurile anexate si in conditiile de mai jos:

- \* respectarea intocmai a proiectelor aprobate prin autorizatiile de constructie;
- \* finantarea integrala a proiectului si a tuturor cheltuielilor legate de terminarea completa a lucrarilor;

\* obligatia grupului de a prezenta PMB si partenerului acesteia evaluarea de detaliu a costului lucrarilor (la cheie) care va reprezenta evaluarea investitiilor sale;

\* obligatia grupului de a prezenta PMB si partenerului acesteia un studiu de fezabilitate, un plan de afaceri si un montaj financiar din care vor rezulta:

- partea din constructie (magazine, statie de benzina, locuri de parcare) care revine de drept grupului si care va fi utilizata de acesta dupa vointa sa si in scopul concesiunii pe 49 de ani sau inchirierii.

Aceasta parte va fi dimensionata astfel incat sa asigure recuperarea investitiei grupului;  
- partea din constructie (parcaje) care revine fara nici o plata PMB si partenerului acesteia si care o vor exploata in comun in scopul realizarii de profit. Aceasta parte va fi prevazuta in contractul definitiv si nu va fi diminuata chiar daca rezultatul economic al utilizarii partii din constructie care apartine grupului nu va corespunde evaluarii din studiul de fezabilitate (deci nu va asigura recuperarea investitiei).

\* obligatia grupului de a plati toate politele de asigurare necesare, de a asigura controlul lucrarilor si de a garanta fiabilitatea acestora;

\* grupul se angajeaza sa nu intrerupa executia lucrarilor in afara cauzelor de intemperii sau forta majora. In cazul intreruperii complete a lucrarilor din vina grupului toate lucrarile deja executate devin proprietatea deplina a PMB, fara alte obligatii fata de grup;

\* grupul se angajeaza sa termine lucrarile in maximum 36 de luni de la obtinerea autorizatiilor de constructie;

\* STIRLING isi asuma toate obligatiile si raspunderile legate de ordinea, curatenia, integritatea si buna functionare a instalatiilor aferente, incheind in nume propriu contracte cu furnizorii de energie electrica, termica, apa, salubritate;

\* STIRLING va asigura masurile pentru fluidizarea traficului de suprafata (semaforizare, marcaje, etc.) conform unui proiect avizat de Primaria Municipiului

Bucuresti; el se angajeaza, de asemenea, sa amenajeze si sa intretina spatiile verzi create la suprafata, conform respectivului proiect;

\* STIRLING este raspunzator pentru conducerea exploatarei obiectivului si va permite reprezentantilor PMB acces la toate documentele contabile;

\* STIRLING este de acord ca cel putin un reprezentant al PMB sa faca parte din Consiliul de Administratie.

#### ART.4- DISPOZITII FINANCIARE

\* PMB si STIRLING devin, la terminarea lucrarilor, singurii beneficiari ai unui numar de locuri de parcare, definit prin contractul definitiv, pe care le vor exploata pe baza de inchiriere orara, lunara sau in alt sistem si vor beneficia de intregul profit realizat;

\* PMB si STIRLING vor stabili in contractul definitiv cota parte a fiecaruia, in functie de care se face repartizarea profitului;

\* Profitul rezultat din exploatarea locurilor de parcare va fi impartit dupa aprobarea bilantului si plata taxelor si a impozitelor catre stat;

\* STIRLING se angajeaza sa plateasca PMB un venit minim garantat care se va stabili in contractul definitiv, indiferent de realizarea unui profit prevazut prin montajul financiar. Plata minimului garantat se va face trimestrial.

\* Intarzierile la plata fata de data aprobarii bilantului se vor penaliza:

- cu 0,5% pe zi din suma datorata pentru primele 30 de zile de intarziere;

- cu 1% pe zi din suma datorata pentru urmatoarele zile.

#### ART.5- DREPTURILE SI OBLIGATIILE PMB

\* PMB se obliga sa predea lui STIRLING toata suprafata de teren libera si negrevata de sarcini sau servituti de natura juridica. Daca asemenea sarcini sau servituti apar dupa semnarea contractului definitiv, PMB se obliga sa actioneze de urgenta pentru a proceda la ridicarea lor;

\* PMB se obliga sa asigure lui STIRLING folosinta exclusiva, irevocabila, neantreputa si netulburata a subsolului terenului incepand de la data semnarii Procesului Verbal de punere la dispozitie a terenului si pe toata perioada de exploatare a terenului;

\* PMB se angajeaza ca dupa prezentarea tuturor proiectelor sa faciliteze lui STIRLING obtinerea avizelor, acordurilor si autorizatiilor necesare;

## ART.6 - CLAUZE FINALE

Prezentul precontract are drept consecinta continuarea de catre STIRLING a elaborarii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de constructie precum si evaluarea de detaliu a angajamentului financiar al Grupului, ca si avantajele financiare pentru PMB si STIRLING care decurg din executarea exploatarei constructiei. PMB si STIRLING convin asupra urmatoarelor conditii suspensive:

\* toate detaliile tehnice si financiare ale investitiei vor fi prezentate de STIRLING si supuse aprobarii PMB intr-un termen de maxim 10 luni de la data semnarii precontractului in scopul limitarii perturbarii traficului auto din zona, inaintea definitivarii proiectului. STIRLING va prezenta PMB, spre aprobare, variante ale modului de executie a constructiei parcajului subteran, precum si graficul de esalonare a lucrarilor aferente celor doua amplasamente;

\* PMB va analiza si aviza conditiile economice si alte avantaje care vor rezulta din aceasta operatiune;

\* PMB si STIRLING vor elabora si vor semna de comun acord contractul definitiv, cu precizarea cotei parti din profit pe care o va avea fiecare si a profitului minim garantat pentru PMB;

\* Contractul va fi incheiat pe o perioada de 49 de ani. La expirarea acestui termen obiectivul revine integral in proprietatea PMB care poate concesiona exploatarea lui STIRLING sau unei alte societati;

\* PMB si STIRLING vor conveni prin contractul definitiv asupra chiriei orare pentru locurile de parcare din partea de constructie pe care o vor exploata in comun incepand cu data terminarii lucrarilor (36 de luni de la obtinerea autorizatiei de constructie);

PMB si STIRLING convin ca nerealizarea conditiilor suspensive intr-un termen de 7 luni de la semnarea precontractului, indiferent din vina carei parti, precontractul devine caduc si PMB si STIRLING vor fi degajati de orice obligatii asumate prin acesta.

Incheiat la Bucuresti, astazi.....in patru exemplare in limba romana, toate cu valoare de original, cate doua exemplare pentru fiecare parte.

PMB  
VIOREL LIS  
Primar General Interimar

STIRLING  
Rosario di Mauro

SANDRU NICOLAE  
Sef Departament Economic

OVIDIU PREDESCU  
Director Directia Juridic, Legislativ, Contencios

SPATII COMERCIALE SI PARCAJE SUBTERANE  
PIATA AVIATORILOR

Centralizator suprafete construite

		Dreapta zona str. C-tin Prezan	Stanga zona str.Calea Dorobantilor	
Nivelul	- suprafata construita accese pietoni	=		696 mp
terenului	- suprafata construita rampe auto	=	740	860
	1600 mp			
	-----			
	TOTAL			2296 mp
Nivelul				
subsol	-1- suprafata construita galerii comerciale	=	7869	7109
	- suprafata construita curte de serviciu	=	755	670
	- suprafata construita rampe auto	=	380	380
	- suprafata construita galerii edilitare	=	1055	2109
	- circulatie aprovizionare	=	1055	-
	- suprafata construita statie alimentare			
	auto carburanti	=	600	-
	- suprafata construita statie service auto	=	200	-
	- suprafata construita statie spalare auto	=	1710	-
	1710 mp			1710 mp
	-----			
	TOTAL	=		23892 mp
Nivelul				
subsol	- 2 - suprafata construita parcaj	=	8898	9748
				18646 mp

SPATII COMERCIALE SI PARCAJE SUBTERANE  
PIATA VICTORIEI

Centralizator suprafete construite

Nivelul	- suprafata construita accese pietoni	=	200 mp
terenului	- suprafata construita rampe auto	=	1300 mp
	- suprafata construita galerii edilitare	=	1700 mp
-----			
TOTAL			3200 mp

Nivelul			
subsol -1	- suprafata construita galerii comerciale	=	17400 mp
	- suprafata construita curte de serviciu	=	800 mp
	- suprafata construita rampe auto	=	700 mp
	- suprafata construita patio	=	1000 mp
-----			
TOTAL =			19900 mp

Nivelul			
subsol -2	- suprafata construita parcaj	=	19700 mp
	- suprafata construita statie alimentare		
	auto carburanti	=	750 mp
	- suprafata construita statie service auto	=	300 mp
	- suprafata construita statie spalare auto	=	250 mp
	- locuri parcare	=	apr.611 loc.
-----			
TOTAL			21000 mp

Nivelul			
subsol - 3	- suprafata construita parcaj	=	21000 mp
	- locuri parcare	=	apr.735 loc

Nivelul			
subsol - 4	- suprafata construita parcaj	=	21000 mp
	- locuri parcare	=	apr.738 loc
-----			
TOTAL GENERAL			86100 mp

- locuri parcare apr.2084 loc

ROMANIA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr.7.05/21151 ind.12.din 17.02.1997

Urmare cererii adresate de ROSARIO DI MAURO.....RODIO CONSTRUCTII...cu domiciliul/sediul in Bucuresti, sectorul 2, strada Fierarilor, nr.1, inregistrata la nr.333/21151/3.02.1997  
In baza Legii nr.50 din 29 iulie 1991, privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, se

C e r t i f i c a :

Pentru terenul si constructiile situate in municipiul Bucuresti, sectorul 1, str.Piata Victoriei - identificate prin planul de situatie sc.1:2000 si 1:500 anexat

1. REGIMUL JURIDIC - teren in suprafata de 80.600 mp, situat sub Piata Victoriei este de domeniul privat al municipiului pentru care s-a incheiat protocol de acord cu PMB nr.2226/1.04.1996

2. REGIMUL ECONOMIC - in prezent Piata Victoriei  
- se solicita lucrari de construire spatii comerciale si parcaj auto in subteranul pietii

3. REGIMUL TEHNIC - in conformitate cu prevederile  
- PUZ ului "Piata Victoriei" avizat in CTU cu nr.401/93 si aprobat CLMB prin Hotararea nr.16/1995  
- PUD ului "Parcaj subteran" avizat in CTU nr.1M/6/14.01 si aprobat CGMB prin Hotararea nr.7/1997 pe terenul respectiv se poate construi o constructie subterana pe 4 niveluri cu accese

carosabile si pietonale dinspre Bdul Ana Ipatescu, Bdul 1 Mai, str.Buzesti, Bdul N.Titulescu, Bdul Kiseleff, Bdul Aviatorilor si din pasajul rutier, asigurandu-se relatii publice pietonale intre accesele propuse. Se vor asigura masuri de protectie a plantatiei de aliniament pe cele doua tronsoane ale soselei Kiseleff - Aviatorilor. Pe parcursul proiectarii lucrarilor pentru subteran vor fi corelate cu cele supraterane (AC).

Delimitarea perimetrului in cadrul caruia se vor executa lucrarile propuse este conform planului anexa sc.1:500 ce face parte integranta din prezentul certificat.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat conform cererii pentru intocmirea proiectului de executie, nu tine loc de autorizatie de construire si are valabilitate 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR GENERAL, SECRETAR,  
Dinu Grigorescu

ARHITECT SEF AL MUNICIPIULUI  
BUCURESTI  
dr.arh. Peter Derer

NOTA: Documentatia tehnica, pe baza careia se va solicita eliberarea autorizatiei de construire, va fi insotita de urmatoarele acte, avize si studii:

- aviz M.L.P.A.T.
- actul de detinere a terenului ce confera dreptul de construire obtinut in conditiile legii
- avizul comisiei de trafic si influenta circulatiei
- avizul Brigazi de pompieri a municipiului Bucuresti
- avizul geo, plan trasare, ridicare topografica
- avizul tuturor furnizorilor de utilitati necesare
- aviz retele DTCMB, RGAB, RADET, FDEB, ROMGAZ, METROREX
- avizul Inspectiei de stat in constructii
- avizul Statului major de aparare civila
- avizul Centrului de medicina preventiva
- referiri privind verificarea proiectului
- acord de mediu
- viza de luat la cunostinta a sectorului 1
- contract de prestari servicii de salubritate inclusiv pentru evacuare, depozitare  
escavatie

Data emiterii certificatului de urbanism: 17.02.1997

Achitat taxa de : 401500 lei, cu chitanta CEC nr....din...1997

Transmis solicitantului la data de...1996 direct/prin posta