

HOTARIRE numar 237 din 10/22/1998
privind asocierea dintre CGMB si S.C. TIGRU 2000 PREST S.R.L.
EMITENT: Consiliul General Al PMB

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI
BUCURESTI

HOTARARE
privind asocierea dintre C.G.M.B. si S.C.TIGRU 2000 PREST S.R.L.

Avand in vedere raportul de specialitate al Directiei Relatii Internationale si al Departamentului Economic, privind participarea C.G.M.B. cu terenul de 948 mp din Bdul Iuliu Maniu nr.10 la realizarea unei benzinarii moderne de catre firma S.C. TIGRU 2000 PREST S.R.L.;

Vazand expunerea de motive a primarului general al municipiului Bucuresti, privind oportunitatea acestei asocieri;
In baza avizelor comisiilor de specialitate ale Consiliului General al municipiului Bucuresti;
In conformitate cu prevederile art.20(2), lit."h" din Legea nr.69/1991, republicata, privind administratia domeniului public,

Consiliul General al municipiului Bucuresti

Hotaraste:

Art.1- Se aproba contractul de asociere in participatiune dintre C.G.M.B. si firma S.C. TIGRU 2000 PREST S.R.L. pentru realizarea si exploatarea unei statii de benzina pe terenul de 948 mp din Bdul Iuliu Maniu nr.10, sector 6, Bucuresti in conditiile prevazute in anexa nr.1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2- Contractul se va incheia in termen de 30 de zile de la intrarea in vigoare a prezentei hotarari, in conditiile legii.

PRESEDINTE DE SEDINTA,	CONTRASEMNEAZA
Lupu Radu	Dinu Grigorescu
	SECRETAR,

Bucuresti, 22.10.1998
Nr.237

ANEXA NR.1
la Hotararea de asociere dintre C.G.M.B.
si S.C. TIGRU 2000 PREST S.R.L.

TERMENII CONTRACTULUI DE ASOCIERE INTRE
CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI SI
SC TIGRU 2000 PREST S.R.L.

1. PARTILE: Consiliul General al Municipiului Bucuresti

si

S.C TIGRU 2000 PREST S.R.L.

2. OBIECT: Realizarea si exploatarea unei statii de distributie carburanti si desfasurarea unor activitati conexe specifice pe terenul de 948 mp din Bdul Iuliu Maniu nr.10, sector 6, teren care este domeniu privat al Municipiului Bucuresti si care reprezinta contributia CGMB in cadrul acestui contract;

3. DURATA ASOCIERII: 49 ani;

4. DISPOZITII FINANCIARE: S.C. TIGRU 2000 PREST S.R.L. va achita catre C.G.M.B.:

- 2,5 \$ SUA/tona carburanti vanduta;
- 2 % din incasarile obtinute din activitatile conexe;
- suma minima garantata este de 10.000 \$ SUA/an;
- executarea unor lucrari de constructii civile in zona adiacenta statiei in valoare de 10.000 \$ SUA, nerambursabili, la cererea C.G.M.B., dupa 12 luni de la incheierea contractului de asociere.

CONTRACT DE ASOCIERE

Nr.....

ART.1- PARTILE

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI, cu sediul in Bucuresti, Bdul Regina Elisabeta nr.47, denumit in continuare "CGMB", in calitate de asociat, reprezentat prin Dl.Viorel Lis, Primar General al municipiului Bucuresti, pe de o parte

si

S.C. TIGRU 2000 PREST S.R.L., cu sediul in Bucuresti, str.Dr.Ernest Djuvara nr.4, sector 6, denumit in continuare "ASOCIAT", in calitate de asociat reprezentat de Dl.Mohamed AYASH, Director General, pe de alta parte

a intervenit prezentul contract de asociere in participatiune, in conformitate cu prevederile art.251-256 din Codul Comercial roman si ale art.21 lit."x" din Legea nr.69/1991, republicata, in urmatoarele conditii:

PREAMBUL

1. La data incheierii prezentului contract CGMB este proprietar al terenului ce face obiectul contractului urmand ca pe acest teren Asociatul sa construiasca o statie de carburanti moderna;

2. S.C. TIGRU 2000 PREST S.R.L. are disponibilitatea si resursele financiare construirii si aprovizionarii statiei de carburanti, precum si experienta manageriala pentru exploatarea acestei statii;

3. Cele doua parti doresc sa coopereze la construirea si exploatarea statiei de carburanti pe terenul ce face obiectul prezentului contract de asociere.

Ca urmare partile au convenit sa se asocieze in urmatoarele conditii:

ART.2 - OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract il constituie asocierea in participatiune, respectiv constituirea unei asocieri (denumirea in cele ce urmeaza "ASOCIEREA"), intre cele doua parti contractante, asociere care nu dobandeste personalitate juridica si, pe cale de consecinta, nu da nastere unei noi persoane juridice.

2.2. Scopul asocierii este construirea si exploatarea unei statii de desfacere carburanti pe terenul de 948 mp situat in Bdul Iuliu Maniu nr.10, sector 6, Bucuresti, precum si desfasurarea unor piese si accesorii auto, uleiuri, etc.

2.3. Partile recunosc ca daca terenul mentionat la art.2.2. care este domeniu privat al municipiului Bucuresti, va fi ulterior revendicat si dobandit de catre vreun posibil fost proprietar, acesta din urma va prelua uzufructul din prezentul contract proportional cu suprafata redobandita.

2.4. In cazul unei eventuale revendicari, asa cum a fost mentionat in paragraful anterior 2.3. daca nu se va putea ajunge la un acord intre Asociat si eventualul viitor proprietar al terenului sau a unei portiuni din teren, Asociatul va pune la dispozitie catre CGMB terenul ce face obiectul prezentului contract de asociere, teren ce va fi viabilizat la situatia initiala constructiei statiei de benzina fara a putea solicita despagubirea de la CGMB.

ART.3- CONTRIBUTIA PARTILOR

3.1. CGMB acorda Asociatului un drept exclusiv de folosinta asupra terenului mentionat la paragraful 2.2. pe toata durata contractului de asociere. Predarea terenului catre Asociat se va face prin proces verbal de predare/primire.

3.2. Pe acest teren Asociatul se angajeaza sa realizeze o statie de desfacere carburanti moderna si sa exploateze direct aceasta statie.

ART.4- DURATA ASOCIERII

4.1. Prezentul contract se incheie pe o durata de 49 ani, incepand cu data semnarii lui, cu posibilitatea prelungirii acestuia pentru o noua perioada de 49 ani(sau mai mica) cu acordul partilor in conditiile ce se vor stabili la acea data. Intentia de prelungire a contractului de asociere se va notifica celeilalte parti, in scris, cu cel putin 6 luni inainte de expirarea perioadei initiale. La terminarea contractului terenul va fi readus la stadiul initial de catre Asociat in cazul in care partile nu vor conveni altfel.

4.2. Prezentul contract intra in vigoare la data semnarii lui de catre parti.

ART.5- DISPOZITII FINANCIARE

5.1. Impartirea profitului. Partile convin ca pe durata prezentului contract, din exploatarea statiei de desfacere carburanti Asociatul va achita CGMB:

- suma echivalenta in lei 2,5 \$ SUA/tona de carburanti vanduta
- 2% din incasarile obtinute din activitatile conexe statiei.

5.2. Suma minima garantata. Asociatul garanteaza catre CGMB plata unei sume minime anuale de 10.000 \$ SUA, platibili in lei, in cazul in care cota ce revine CGMB conform paragrafului 5.1. de mai sus va fi inferioara acestei sume. Suma minima garantata este superioara ratei de recuperare a valorii terenului, intr-o perioada de 25 ani, asa cum este prezentat in Anexa 1 la acest contract.

5.3. Esalonarea platilor. Asociatul va plati CGMB anual, sumele datorate conform paragrafului 5.1., in termen de 10 zile lucratoare de la incheierea unui an de contract pentru anul precedent.

Regularizarea platilor se va face in termen de 30 zile lucratoare de la data depunerii bilantului anual.

5.4. Plata sumelor datorate de Asociat catre CGMB va fi efectuata in lei la cursul oficial al BNR din ziua efectuarii platii, in contul bancar care va fi comunicat Asociatului anual de catre serviciul contabilitate al Primariei Municipiului Bucuresti care va derula acest contract.

5.5. Asociatul va tine strict contabilitatea pentru aceasta statie, permitand accesul permanent si neingradit al reprezentantilor CGMB la documentele contabile aferente asocierii.

5.6. In caz de intarziere in efectuarea oricarei plati datorate catre CGMB, potrivit prevederilor prezentului contract, Asociatul va plati penalizari dupa cum urmeaza:

- 0,5% pe zi din suma datorata, pentru primele 30 de zile intarziere;
- 1% pe zi din suma datorata pentru urmatoarele zile de intarziere.

In cazul in care intarzirea depaseste 60 zile, dupa o notificare prealabila, CGMB poate rezilia unilateral si irevocabil contractul de asociere, asociatul datorand despagubiri si daune in conditiile legii.

ART.6 - OBLIGATIILE PARTILOR

6.1. Obligatiile partilor

6.1.1. CGMB acorda Asociatului un drept exclusiv de folosinta a terenului mentionat la paragraful 2.2. in scopul construirii si exploatarei statiei de carburanti pe intreaga durata a asocierii prevazuta la art.4.

6.1.2. CGMB declara ca la data incheierii prezentului contract este unic proprietar al terenului care la data predarii prin proces verbal este liber de orice sarcini si pretentii de orice natura.

6.1.3. CGMB va facilita obtinerea de catre Asociat a tuturor avizelor si autorizatiilor necesare construirii si explotarii statiei care sunt de competenta CGMB, in conditiile legii.

6.1.4. CGMB va preda terenul mentionat la paragraful 2.2. in termen de max.60 zile de la incheierea prezentului contract de asociere.

6.2. Obligatiile Asociatului

6.2.1. Asociatul se angajeaza sa finanteze investitia pentru realizarea statiei de carburanti si sa inceapa exploatarea acesteia imediat ce va obtine autorizatia finala de functionare.

6.2.2. Asociatul se angajeaza sa finanteze proiectele de modernizare ale statiei prin intermediul unor firme de design, arhitectura si constructii.

6.2.3. Asociatul se angajeaza sa aprovizioneze statia la timp cu toata gama de carburanti auto, astfel incat sa nu existe goluri in aprovizionare si desfacere.

6.2.4. Asociatul va asigura, pe cheltuiala sa, intocmirea documentelor contabile necesare evidentierii veniturilor si cheltuielilor legate de activitatile desfasurate in cadrul asocierii.

6.2.5. Asociatul se angajeaza, de asemenea, sa finanteze realizarea unor lucrari de constructii civile in zona adiacenta statiei in valoare de 10.000 \$ USA, la cererea CGMB, dupa un an de la intrarea in vigoare a contractului de asociere.

6.2.6. Asociatul se angajeaza sa-si respecte intocmai obligatiile sale financiare mentionate la art.5 cat si celelalte obligatii ce ii revin in cadrul acestui contract.

ART.7 - FORTA MAJORA

7.1. In caz de forta majora, partile sunt exonerate de raspundere pentru neindeplinirea obligatiilor determinate de acest eveniment.

7.2. Forta majora este produsa de un eveniment aflat in afara controlului partilor, imprevizibil si de neinlaturat, intervenit dupa intrarea in vigoare a contractului, care impiedica partile sa-si indeplineasca obligatiile asumate, partial sau total.

7.3. Partea aflata in forta majora va notifica celeilalte parti atat aparitia cat si incetarea evenimentului, in termen de 15 zile. Lipsa notificarii evenimentului in termen, decade partea aflata in forta majora de dreptul de a fi exonerata de raspundere.

7.4. In cazul in care evenimentul de forta majora dureaza o perioada mai mare de 6 luni sau daca acest eveniment impiedica, prin concesintele sale majore realizarea investitiilor, oricare din parti poate solicita incetarea contractului, urmand ca deconturile pentru investitia realizata pana la acea data sa se efectueze conform conventiei partilor, care se vor intalni deindata pentru realizarea acesteia. In cazul nerealizarii unui acord in termen de 30 zile de la notificarea incetarii contractului, oricare dintre parti poate supune problema decontarilor intre ele conform art.9.

ART.8 - INCETAREA SI REZILIEREA CONTRACTULUI

8.1. Contractul de asociere inceteaza la expirarea perioadei pentru care a fost incheiat, daca nu a fost prelungit conform paragrafului 4.1.

8.2. In caz de incetare a prezentului contract inainte de termen, prin conventia partilor, investitia realizata de asociat pe terenul pus la dispozitie de CGMB ramane in proprietatea CGMB.

8.3. In cazul rezilierii contractului unilateral de catre Asociat, CGMB devine proprietar de drept al statiei fara nici o obligatie fata de Asociat.

8.4. In cazul rezilierii contractului unilateral de catre CGMB, Asociatul poate cere despagubiri CGMB pentru investitia facuta, in baza unei expertize ce va fi efectuata de o parte neutra. Costul expertizei va fi suportat in cote egale de catre parti.

8.5. Contractul de asociere poate fi reziliat anterior datei prevazute in art.4 numai in urma unei notificari efectuate cu 60 zile anterior rezilierii, trimisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire numai pentru urmatoarele motive:

8.5.1. Daca Asociatul nu-si indeplineste obligatiile financiare si cele legate de realizarea obiectivului asumat prin prezentul contract.

8.5.2. Daca CGMB nu pune la dispozitie, in conditiile prezentului contract, terenul prevazut la paragraful 2.2. in conditiile contractului.

ART.9- REGLEMENTAREA LITIGIILOR

9.1. Orice litigiu sau neintelegere aparuta cu executarea si interpretarea prezentului contract, care nu poate fi solutionata pe cale amiabila, va fi solutionata de catre instanta de judecata competenta conform normelor legale in vigoare.

9.2. Judecata cauzei va avea loc la Bucuresti, procedura desfasurandu-se in limba romana.

9.3. Dreptul aplicabil este dreptul roman.

ART.10- PREVEDERI FINALE

10.1. Modificarea prezentului contract se poate face numai cu acordul scris al ambelor parti, prin acte aditionale.

10.2. Asociatul nu poate ceda (cesiona) contractul de asociere unei terte parti decat cu acordul CGMB.

10.3. Asociatul se poate asocia cu o terta parte pentru realizarea si exploatarea obiectivului (statiei) numai cu acordul scris al CGMB si cu conditia respectarii intocmai a termenilor contractului.

10.4. Asociatul are dreptul sa-si afiseze pe amplasament marca comerciala proprie dupa ce si-a inregistrat-o la Oficiul national pentru marci.

ART.11- LIMBA SI CORESPONDENTA

11.1 Corespondenta intre parti se va face in limba romana.

11.2. Orice notificari vor fi facute in scris si se vor transmite atat prin mandat postal recomandat cu confirmare de primire cat si prin telex/fax adresata partii destinatara la adresele mentionate in prezentul contract.

11.3. Anexa 1 care cuprinde calculul si valoarea terenului face parte integranta din contract.

Incheiat la Bucuresti, astazi....., in 4(patru) exemplare originale in limba romana, cate doua exemplare pentru fiecare parte.

In numele si pentru:

CGMB
Viorel Lis
Primar General

SC TIGRU PREST 2000 S.R.L.
Mohamad AYASH
Director General

Departamentul Economic
Departamentul Patrimoniu Imobiliar
Directia Juridica, Legislatie, Contencios

ANEXA NR. 1
CALCULUL VALORII TERENULUI

Valoarea terenului a fost stabilita in conformitate cu HCGMB nr.218/1997

Formula de calcul este: $P=(A+S+D+G+T+TF+E) \times M \times F \times H \times U$ lei/mp

Parametrii de calcul:

$A = 263.000$ lei/mp corespunzator "zonei 2"

$S = 0,167 \times A$ (exista si apa si canalizare)

$D = 0,167 \times A$ (drum modern cu beton si asfalt)

$G = 0,067 \times A$ (exista retea subterana de gaze)

$T = 0,167 \times A$ (exista retea de termoficare)

$Tf = 0,034 \times A$ (exista linii telefonice)

$E = 0,067 \times A$ (exista electricitate)

$M = 1,1$ (teren cuprins intre 501 si 1000 mp)

$F = 1$ (teren normal de fundare)

$H = 1$ (constructie doar cu parter)

$U = 3$ (utilizare cu destinatie comerciala)

Inlocuind in formula obtinem:

Pret teren= $A(1+0,669 \times 1,1 \times 1 \times 1 \times 3 = 263.000 \times 1,669 \times 1,1 \times 3 = 1.448.525,1$ lei/mp

Daca se considera cursul de schimb de 7700 lei/dolar SUA (valabil la data aparitei HCGMB 218/1997) atunci rezulta urmatorul pret in dolari:

$P = 1.448.525,1 : 7700 = 177,12$ dolari SUA/mp

Se aproximeaza valoarea terenului la 190 dolari SUA/mp.

Rezulta ca valoarea intregului teren este de $948 \times 190 = 180120$ dolari SUA

Daca se imparte aceasta valoare la 25 rezulta: $180120 : 25 = 7204,8$ USD/an

Valoarea minima garantata din contract este de 10.000 dolari USA/an, mult superioara celei reiesite din calcul.

Avand in vedere ca aceasta colaborare este pe 49 ani rezulta venituri minime garantate pentru CGMB de 490.000 dolari USA pe toata perioada contractului, ceea ce reprezinta o valorificare superioara a terenului.