

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 6
ADMINISTRAȚIA PIETELOR SECTOR 6

Sos. Virtuții nr. 148, sector 6, București, tel. 021.316.12.98, fax. 021.316.12.99, www.piete6.ro

CONTRACT DE ASOCIERE ÎN PARTICIPAȚIE nr. _____
încheiat azi _____ la sediul Administrației Piețelor Sector 6
din Sos. Virtuții nr. 148, sector 6, București

Având în vedere necesitatea punerii în valoare a bunului (teren) aflat în proprietatea publică a Municipiului București și în administrarea Administrației Piețelor Sector 6;
Tinând cont de cererea nr. _____ formulată de SC. _____ SRL;
Luând în considerare faptul că Administrația Piețelor Sector 6, dacă ar fi închiriat terenul/
piața agroalimentară/complexul comercial/spațiul comercial ce face obiectul
prezentei asocieri, ar fi obținut o chirie de cel puțin _____ euro+TVA;

CAPITOLUL I - PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. ADMINISTRAȚIA PIETELOR SECTOR 6, cu sediul în București, Șos. Virtuții, Nr. 148, sector 6, telefon 021/316.12.98, fax 021/316.12.99 Cod de Înregistrare Fiscală RO 4340447, având contul Nr. RO21TREZ7065028XXX000204 - deschis la Trezoreria Sector 6, reprezentată prin Director - _____, denumită în continuare **ADMINISTRAȚIA PIETELOR SECTOR 6**

și

2. S.C. _____ S.R.L. cu sediul în _____, str. _____ nr. _____, bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____, sector _____, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului București sub nr. J_____/_____/_____, Cod Unic de Înregistrare _____, având contul nr RO _____, deschis la _____, Sucursala _____, telefon _____, fax _____ reprezentată legal prin Administrator, _____, având C.I. Seria _____ număr _____, eliberat de Secția _____ la data de _____, cu CNP _____, denumită denumită în continuare **ASOCIATUL**

CAPITOLUL II - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Asocieria în participațiune constituită prin prezentul contract are ca temei legal art. 1.949-1.954 Cod Civil, este o asociere independentă, fără personalitate juridică, fiind în același timp un contract administrativ cu toate consecințele juridice ce decurg din aceasta.

Art. 2. Obiectul prezentului contract îl constituie asocierea părților în vederea construirii/amplasării, modernizării și exploatării **Pieței Agroalimentare/Complexului Comercial/Spațiului Comercial** (construcție), denumit în cele ce urmează **Piața Agroalimentară/Complexul Comercial/Spațiul Comercial** pe terenul în suprafața de _____ mp. din Piața _____, str. _____, nr. _____, sector 6, București, identificat conform planului anexă, ce face parte integrantă din prezentul contract (Anexa 1).

Piața Agroalimentară a fost înființată prin H.C.L. Sector 6 nr. _____.

Terenul identificat în Anexa nr. 1 face parte din domeniul public al Municipiului București aflat în administrarea Administrației Piețelor Sector 6 și este pus la dispoziția asocierii de către ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR SECTOR 6.

Exploatarea Pieței Agroalimentare/Complexului Comercial/Spațiului Comercial se va face de către ASOCIAT în conformitate cu prevederile legale referitoare la piețele agroalimentare.

Activitatea ce se va desfășura în Piața Agroalimentară/Complexul Comercial/Spațiul Comercial ce va construi, moderniza și exploata ASOCIATUL va fi de _____ și nu va putea fi schimbată pe toată durata asocierii fără acordul ADMINISTRAȚIEI PIEȚELOR SECTOR 6.

CAPITOLUL III - DURATA ASOCIERII

Art. 3. Durata asocierii constituite în baza prezentului contract este de _____ ani și _____ luni (maxim 25 de ani), respectiv de la _____ până la _____.

Art. 4. Durata contractului poate fi prelungită cu acordul ambelor părți, prin act adițional.

CAPITOLUL IV - CONTRIBUȚIA ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5. (1) Părțile contractante și-au stabilit aportul la constituirea prezentei asocieri după cum urmează:

- a). _____ % pentru ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR SECTOR 6;
- b). _____ % pentru ASOCIAT.

(2) Cotele de aport din alineatul precedent au fost convenite de părți pe baza valorii totale a pieței agroalimentare/complexului comercial/spațiului comercial conform schiței și devizului de lucrări anexate la rezenul contract și a raportului de evaluare al terenului, mijloacelor fixe și obiectelor de inventar din dotarea pieței agroalimentare/complexului comercial/spațiului comercial – Anexa nr. 5.

(3) În termen de 30 de zile de la încheierea procesului verbal de recepție a lucrărilor de construire ASOCIATUL se va prezenta la sediul ADMINISTRAȚIEI PIEȚELOR SECTOR 6 în vederea încheierii actului adițional la prezentul contract prin care se vor modifica cotele de aport ale părților. Cotele de aport vor fi convenite pe baza valorii construcției edificate de ASOCIAT, conform valorii evidențiate în contabilitatea ASOCIATULUI la momentul încheierii procesului verbal de recepție la finalizarea construcției și a raportului de evaluare a terenului, a mijloacelor fixe și obiectelor de inventar (care a fost avut în vedere la momentul încheierii contractului – Anexa nr. 5).

Art. 6. OBLIGAȚIILE ADMINISTRAȚIEI PIEȚELOR SECTOR 6:

- a) să pună la dispoziția S.C. _____ S.R.L., pe baza unui Proces Verbal de predare – primire terenul în suprafață de _____ mp. împreună cu mijloacele fixe și obiectele de inventar din dotarea pieței agroalimentare/complexului comercial/spațiului comercial - Anexa nr. 6, situat în Piața _____, Bdul. _____, nr. _____, sector 6, București, pe toată durata asocierii;
- b) să controleze modul cum este folosit(ă) piața agroalimentară/complexului comercial/ spațiul comercial ce va construi, moderniza și exploata.

Art. 7. OBLIGAȚIILE S.C. _____ S.R.L (ASOCIATUL):

- a) cel mai târziu la data de _____ (maxim 12 de luni de la data încheierii contractului) ASOCIATUL va finaliza lucrările de construire/modernizare a Pieței Agroalimentare/Complexului Comercial/Spațiului Comercial a cărui exploatare face obiectul prezentei asocierii. Lucrările de construire se vor

- considera finalizate numai la data încheierii procesului verbal de recepție la finalizarea lucrărilor. Titularul autorizației de construire va fi Administrația Piețelor Sector 6 iar toate cheltuielile ocazionate de obținerea autorizației de construire, elaborarea proiectului, executarea lucrărilor de reconstrucție, modernizare ca și cele necesare întreținerii **Pieței Agroalimentare/Complexului Comercial/Spațiului Comercial** pe toată durata asocierii vor fi suportate integral de ASOCIAT;
- b) în 30 de zile de la obținerea autorizației de construire, ASOCIATUL va începe lucrările de construire a **Pieței Agroalimentare/Complexului Comercial/Spațiului Comercial**; Constarea începerii lucrărilor se va face prin proces verbal de comisia desemnată de către Administrația Piețelor Sector 6;
 - c) ASOCIATUL se obligă să execute toate lucrările prevazute în Devizul estimativ (Anexa nr. 2 la prezentul contract) avut în vedere la stabilirea cotelor de aport ale părților contractante in asociere.
 - d) să organizeze și să desfășoare în **Piața Agroalimentară/Complexul Comercial/Spațiul Comercial** activitatea comercială precizată la Capitolul II, art. 2 după obținerea pe cheltuiala sa a tuturor avizelor și autorizațiilor legale și de funcționare pentru desfășurarea activității;
 - e) să nu schimbe profilul activităților comerciale fără acordul ADMINISTRATIEI PIETELOR SECTOR 6;
 - f) să exploateze **Piața Agroalimentară/Complexul Comercial/Spațiul Comercial** evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor, instalațiilor și accesoriilor aferente;
 - g) să asigure luarea tuturor măsurilor P.S.I. în conformitate cu prevederile legale, în sensul reglementării lucrului cu foc deschis, fumatului, întreținerii instalației electrice, instruirii personalului propriu, asigurării mijloacelor inițiale de stingere cu pulbere și/sau spumă chimică, depozitării și evacuării deșeurilor combustibile, menținerii libere a căilor de acces în zona spațiului deținut, păstrarea raportului normal între volumul încăperii și volumul de marfă, etc;
 - h) să execute pe speze proprii toate intervențiile de reparatii la construcții și instalații și să le mențină în bună stare de funcționare pe toata durata contractului;
 - i) să nu execute nici un fel de constructii, modificări interioare fără acordul ADMINISTRATIEI PIETELOR SECTOR 6 și fără autorizațiile cerute de lege;
 - j) prin efectul prezentului contract, orice construcții, îmbunătățiri, transformări s-ar efectua de către ASOCIAT în **Piața Agroalimentară/Complexul Comercial/Spațiul Comercial** pe cheltuiala acestuia (ASOCIATULUI) vor rămâne bunuri câștigate terenului din momentul executării lor fără pretenția rambursării contravalorii materialelor consummate, a manoperei sau a sporului de valoare adus terenului;
 - k) să respecte regulamentul de funcționare al Pieței_____ - Anexa nr. 3;
 - l) să nu întrerupă activitatea comerciala în **Piața Agroalimentară/Complexul Comercial/Spațiul Comercial** ce face obiectul prezentului contract;
 - m) să comunice ADMINISTRATIEI PIETELOR SECTOR 6 în termen de 15 zile orice modificare in conformitate cu dispozitiile Legii 31/1990, precum și cererea de înscrieri de mențiuni ce o depune la Oficiul Registrului Comerțului;

- n) să afișeze la loc vizibil denumirea societății, numărul contractului și autorizația de funcționare;
- o) să răspundă în nume propriu în fața oricărui organ de control de orice nelegalitate sau contravenție constatată, în calitate de persoana juridică;
- p) să asigure și să organizeze paza și securitatea **Piaței Agroalimentare/Complexului Comercial/Spațiului comercial** pe timp de zi și de noapte, pe cheltuiala sa;
- q) să achite lunar cota parte de ___% din profitul net realizat (cota parte lunară), dar nu mai puțin de contravaloarea în lei a sumei de _____ EURO+ T.V.A. (chiria minimă pe care ar fi obținut-o dacă ar fi închiriat), până la data de 15 inclusiv a lunii respective la sediul Administrației Piețelor Sector 6 sau prin virament, dată la care această sumă trebuie să fie intrată în contul instituției. Emiterea facturii se va face în prima zi lucrătoare a lunii pentru luna în curs, cota parte lunară fiind calculată în lei la cursul B.N.R. al EURO din ziua facturării. Pe durata executiei lucrarilor de reconstrucție si modernizare, pe baza constatarilor prin proces verbal a comisiei desemnate de Administratia Pietelor Sector 6, se întrerup platile către dar nu mai mult decat termenul la care s-a angajat pentru finalizarea lucrarilor, conform art. 7, lit. "a". În situația în care ASOCIATUL achită anticipat cota parte din profit, aceasta va fi calculată la cursul EURO din data achitării;
- r) sarcina fiscală privind impozitul/taxa pe **Piața Agroalimentară/Complexul Comercial/Spațiul Comercial** și teren îi revine ASOCIATULUI în totalitate, pe toată perioada derulării prezentului contract;
- s) să organizeze activitatea comerciala în **Piața Agroalimentară/Complexul Comercial/Spațiul Comercial** ca un centru de profit distinct, separat de restul activităților sale, organizând în mod corespunzător evidența contabilă a tuturor veniturilor și cheltuielilor acestui centru de profit. Totodată se obligă să depună anual la Administrația Piețelor Sector 6 bilanța de verificare la 31 decembrie cu rulaje cumulate în care să fie evidențiat distinct contul 121 „Profit și pierdere” al activității desfășurate în **Piața Agroalimentară/Complexul Comercial/Spațiul Comercial** precum și situațiile financiare anuale ale activității desfășurate în temeiul prezentului contract. În cazul persoanelor fizice autorizate, întreprinderilor individuale, întreprinderilor familiale se va depune declarația de impunere anuală. Balanța și situațiile financiare anuale ale societății/declarația de impunere anuală însoțite de dovada depunerii acesteia la ANAF se vor depune la sediul Administrației Piețelor Sector 6, în maxim 7 zile calendaristice după expirarea termenului legal de depunere a acestor documente. În situația în care se constată din verificarea balanței contabile că există diferențe între obligația de plată și plata efectivă, achitarea obligațiilor se va face către Administrația Piețelor Sector 6 în termen de 5 zile de la primirea înștiințării de plată. Diferența de cotă din profit este purtătoare de TVA;
- t) în cazul în care ASOCIATUL beneficiază de utilități prin intermediul ADMINISTRATIEI PIETELOR SECTOR 6, acesta va achita până la data de 15 inclusiv a lunii în care se efectuează facturarea, contravaloarea consumului de utilități (apă rece, energie electrică, cheltuieli de salubritate și alte cheltuieli justificate) pentru luna anterioară. Emiterea facturii pentru consumul de utilități se va efectua în primele 5 zile lucrătoare ale lunii. Neplata în termen a sumelor datorate cu titlul de contravaloare utilități

atrage obligarea ASOCIATUL la plata unor penalități în cuantum de 0,2% pe zi de întârziere.

CAPITOLUL V - DREPTURILE PĂRȚILOR. DECONTAREA SUMELOR DATORATE. CLAUZĂ PENALĂ

Art. 8. ADMINISTRATIA PIETELOR SECTOR 6 propune și negociază cota parte lunară cât și cota procentuală din profitul net realizat din activitatea comercială organizată în Piața Agroalimentară/Complexul Comercial/Spațiul Comercial atunci când apar acte normative noi sau ori de câte ori consideră necesar.

Art. 9. a). ASOCIATUL nu va avea dreptul să angajeze și să deducă cheltuieli în numele și pe seama prezentei asocieri decât strict cu privire la obiectul asocierii. Cheltuielile referitoare la mijloace fixe sau obiecte de inventar precum autoturisme, autoutilitare, utilaje sau altele asemenea precum și aparatura audio video, foto, tehnică de calcul, mobilier, telefonie nu vor putea fi efectuate decât cu acordul expres al ADMINISTRATIEI PIETELOR SECTOR 6, pe baza solicitării motivate formulată de ASOCIAT.

b). ADMINISTRATIA PIETELOR SECTOR 6 controlează ori de câte ori consideră necesar, prin organele sale de specialitate, modul de realizare a obiectului asocierii, ASOCIATUL asumându-și astfel obligația de a prezenta toate documentele contabile și toate autorizațiile, la orice solicitare a ADMINISTRATIEI PIETELOR SECTOR 6.

Art. 10. (1) Toate plățile către ADMINISTRATIA PIETELOR SECTOR 6 se vor efectua în lei în contul ADMINISTRATIA PIETELOR SECTOR 6 sau în numerar în condițiile legii.

(2) Pentru nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract, ASOCIATUL datorează penalități cât și daune interese în condițiile prezentului contract, iar părțile convin că eventualele debite se sting în următoarea ordine:

- 1 utilități, cu penalitățile aferente;
- 2 impozite, cu majorările aferente;
- 3 penalități aferente pentru neplata cotei părți lunare;
- 4 cota parte din profit.

(3) Orice debit se va considera stins în momentul în care se creditează contul cu ADMINISTRATIEI PIETELOR SECTOR 6 cu suma datorată.

Art. 11. ASOCIATUL datorează daune interese în condițiile art. 21.

Art. 12. Penalitățile pentru neîndeplinirea obligațiilor asumate de către ASOCIAT, cu excepția obligațiilor de plată a utilităților, sau pentru executarea necorespunzătoare a acestora sunt de 1% pe zi, până la data achitării, iar ADMINISTRATIA PIETELOR SECTOR 6 este în drept să pretindă plata acestora chiar dacă cuantumul penalităților depășește cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

CAPITOLUL VI - ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 13. (1) Prezentul contract încetează:

- a) prin ajungere la termen;
- b) înainte de expirarea perioadei pentru care s-a contractat, prin acordul părților;
- c) în caz de forță majoră, în condițiile art. 18;
- d) prin reziliere;
- e) în cazul în care ASOCIATUL nu îndeplinește întocmai și la timp oricare dintre obligațiile de plată timp de 60 de zile consecutive, contractul de

asociere se consideră desființat de plin drept, fără somație, punere în întârziere, notificare sau alte formalități (*pact comisoriu de grad IV*); (în cazul deschiderii procedurilor prevazute de Legea nr. 85/2006 cu privire la ASOCIAT sau prin prin desființarea ADMINISTRATIEI PIETELOR SECTOR 6);

- f) prin denunțarea unilaterală pentru constatarea neîndeplinirii corespunzătoare a obligațiilor;
- g) în cazul apariției unor acte normative noi care vizează pierderea dreptului de administrare al ADMINISTRATIEI PIETELOR SECTOR 6;

(2)În cazul nerespectării obligațiilor prevazute la art. 5 alin. (3), la art. 7 lit. "a", "b", "q", "s" și "t", la art. 9 lit. "a", art. 19, art. 23 și art. 25 părțile convin că prezentul contract se reziliază de plin drept, fără notificare, punere în întârziere sau alte formalități și fără intervenția instanței de judecată (*pact comisoriu de grad IV*).

CAPITOLUL VII - EVACUAREA

Art. 14. ASOCIATUL este obligat să evacueze **Piața Agroalimentară/Complexul Comercial/Spațiul Comercial** și să o pună la dispoziția ADMINISTRATIEI PIETELOR SECTOR 6 în termen de 5 zile de la încetarea prezentului contract, prin oricare dintre modalitățile prevazute la cap. VI.

Art. 15. In cazul în care ASOCIATUL refuză să predea sau sa evacueze **Piața Agroalimentară/Complexul Comercial/Spațiul Comercial** în termenul stipulat la art. 14, ADMINISTRATIA PIETELOR SECTOR 6 este îndreptățita să procedeze la evacuarea forțată a acestuia.

CAPITOLUL VIII - LITIGII. FORȚĂ MAJORĂ

Art. 16. Eventuale litigii ce se pot ivi între părțile contractante se vor soluționa pe cale amiabilă, iar când acest lucru nu este posibil, rezolvarea lor se va face prin sesizarea instanței judecătorești de contencios administrativ.

Art. 17. In cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă că ea a renunțat la acest drept al său.

Art. 18. Forța majoră constatată prin mijloace specifice exonerează partea ce o invocă de obligațiile asumate prin prezentul contract.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră, existența acestuia prin scrisoare însoțită de acte doveditoare confirmate de autoritățile abilitate .

Dacă în termen de 10 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile, in termen de 3 zile se vor reuni la sediul ADMINISTRATIEI PIETELOR SECTOR 6, si vor stabili daca prezentul contract mai poate continua.

CAPITOLUL IX - CLAUZE SPECIALE

Art. 19. **Piața Agroalimentară/Complexul Comercial/Spațiul Comercial** și terenul identificat la art. 2. nu poate fi înstrăinat, închiriat, subînchiriat, nu poate face obiectul unor contracte de locație de gestiune sau asociere între ASOCIAT și terți, sau oricaror altor forme contractuale decât cu acordul ADMINISTRATIEI PIETELOR SECTOR 6.

Art. 20. **Piața Agroalimentară/Complexul Comercial/Spațiul Comercial** va fi de la momentul efectuării recepției la terminarea lucrărilor și va rămâne pe toată

perioada prezentului contract proprietatea ADMINISTRĂȚIEI PIETELOR SECTOR 6, ASOCIATUL asigurând doar resursele financiare pentru efectuarea construcției, a modernizării și exploatarea și neputând să pretindă contravaloarea construcțiilor, instalațiilor, îmbunătățirilor, a manoperei sau a sporului de valoare adus terenului.

Art. 21. Întrucât asocierea constituită prin prezentul contract încetează prin modalitățile stabilite la capitolul "Incetarea contractului", dacă ASOCIATUL nu procedează la predarea terenului și construcțiilor, conform art. 14, din a șasea zi (ziua 6) de la desființarea contractului, acesta datorează lunar ADMINISTRĂȚIEI PIETELOR SECTOR 6 daune interese egale cu contravaloarea a două cote lunare din profit prevăzută la art. 7 lit. "q". cât și utilităților restante, cotei lunare restante și a penalităților restante, până în ziua predării **Pietei Agroalimentare/Complexului Comercial/Spațiului Comercial**.

CAPITOLUL X - ADMINISTRAREA

Art. 22. Pe toată durata contractului ASOCIATUL va fi unic administrator al activității proprii, fiind răspunzător de activitatea desfășurată.

CAPITOLUL XI - GARANTII

Art. 23. ASOCIATUL va prezenta ADMINISTRĂȚIEI PIETELOR SECTOR 6 până la data de _____ (*maxim 30 zile de la semnarea contractului*) dovada constituirii garanției de bună execuție a contractului în valoare de _____ **EURO** (*echivalentul cotei lunare din profit convenite ADMINISTRĂȚIEI PIETELOR SECTOR 6 pe o perioadă de 3 luni*) valabila până la _____ (*pană la sfârșitul anului următor de la expirarea contractului*). Garanția de bună execuție va avea specificat în cuprinsul său următoarele elemente:

1. Faptul că este o **garanție bancară autonomă la dispoziția Administrației Pietelor Sector 6;**
2. Că are o valoare de _____ EURO;
3. Că are valabilitate până la data de _____;
4. Că garanția astfel constituită va fi platită Administrației Pietelor Sector 6 la prima cerere a acesteia.

Art. 24. ADMINISTRĂȚIA PIETELOR SECTOR 6 este îndreptățită să rețină garanția de bună execuție precizată la art. 23, fără a avea obligația de restituire a acesteia, în următoarele situații:

- a) în cazul în care ASOCIATUL nu finalizează lucrările de construcție în termenul stabilit la art. 7 lit. "a" din prezentul contract;
- b) în orice situație în care se constată că ASOCIATUL înregistrează debite față de ADMINISTRĂȚIA PIETELOR SECTOR 6 ca urmare a nexecutării obligațiilor asumate prin prezentul contract;
- c) în cazul în care contractul încetează înainte de ajunere la termen, ca urmare a solicitării ASOCIATULUI sau pentru motive imputabile acestuia.

Art. 25. În cazul în care, pe parcursul executării contractului, ADMINISTRĂȚIA PIETELOR SECTOR 6 este nevoită să rețină parțial sau total garanția de bună execuție precizată la art. 23, ASOCIATUL, este obligat ca în termen de 5 zile de la notificare să completeze garanția de bună execuție până la concurența echivalentul cotei lunare din profit convenite ADMINISTRĂȚIEI PIETELOR SECTOR 6 pe o perioadă de 3 luni.

CAPITOLUL XII - CLAUZE FINALE

Art. 26. Drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul contract se vor putea completa și modifica prin acte normative ce vor apărea ulterior sau prin încheierea de acte adiționale.

Art. 27. Planul de identificare a terenului - **Anexa 1**, devizul estimativ - **Anexa 2**, **Anexa 3** - regulamentul pieței, **Anexa 4** - oferta economică, **Anexa 5** - raportul de evaluare a terenului și a Pieței Agroalimentare/Complexului Comercial/Spațiului Comercial, **Anexa 6** - proces verbal de predare primire fac parte integrantă din prezentul contract de asociere.

Art. 28. Prezentul contract intră în vigoare la data semnării lui de către cele două părți contractante.

Prezentul contract conține _____ pagini, a fost întocmit în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare asociat.

Administrația Piețelor Sector 6
Director,

S.C. _____ S.R.L

L.S. _____

L.S. _____

Șef Serviciu Juridic,

Contabil - Șef,

Sef Birou Achiziții Publice. Patrimoniu,