



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Tranzacției ce urmează a fi încheiată între Municipiul Constanta, reprezentat prin Primar Radu Ștefan Mazăre și Consiliul Local Constanta, pe de o parte și FIN.CO.GE.RO.SPA. CATANIA și S.C. HOUSE 3000 REAL ESTATE INVESTMENT S.R.L, pe de altă parte, cu privire la executarea contractelor de concesiune nr.38133/15.06.2000 și 38134/15.06.2000 și stingerea unor litigii dintre părți

Consiliul Local al Municipiului Constanta întrunit în ședința ordinară la data de

_____ ;

Luând în dezbateră expunerea de motive a d-lui primar Radu Ștefan Mazăre înregistrată sub nr. _____, raportul Comisiei nr.1 de studii, prognoze economice-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanta, raportul Comisiei nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului.

În temeiul prevederilor art.36 alin.6 lit.a, pct.11, art.115 alin.1 lit.b), din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Tranzacția ce urmează a fi încheiată între Municipiul Constanta, reprezentat prin Primar Radu Ștefan Mazăre și Consiliul Local Constanta, pe de o parte și FIN.CO.GE.RO.SPA. CATANIA și S.C. HOUSE 3000 REAL ESTATE INVESTMENT S.R.L, pe de altă parte, cu privire la executarea contractelor de concesiune nr.38133/15.06.2000 și 38134/15.06.2000 și stingerea unor litigii dintre părți, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se împuternicește Primarul Municipiului Constanta să semneze tranzacția ce face obiectul prezentei hotărâri.

Art.3. Compartimentul pentru Comisiile de Specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotărâre Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, Direcției Urbanism, Direcției Administrație Publică Locală-Serviciul Juridic, Direcției Patrimoniu, Direcției Tehnic Achiziții, Direcției Financiare, Serviciului Public de Impozite și Taxe, Fin.Co.Ge.Ro.Spa cu sediul ales în Constanta, str.Avrăm Iancu nr.13, parter, camera 2, S.C. HOUSE 3000 REAL ESTATE INVESTMENT S.R.L, cu sediul în Constanta bdul.Ferdinand nr. 80a,cam.2, precum și Instituției Prefectului Județului Constanta, spre știință.

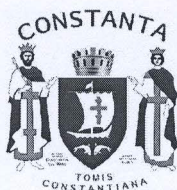
Adoptată de un număr de _____ consilieri din 27 membri

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
MARCELA ENACHE

Constanta

Nr. _____/ _____ 2013



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA NR. 5 – PENTRU ADMINISTRATIE PUBLICĂ,
JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE, RESPECTAREA
DREPTURILOR ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI

RAPORT

Având în vedere expunerea de motive prezentată în susținere de domnul Primar – Radu Ștefan Mazăre;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Tranzacției ce urmează a fi încheiată între Municipiul Constanta, reprezentat prin Primar Radu Ștefan Mazăre și Consiliul Local Constanta, pe de o parte și FIN.CO.GE.RO.SPA. CATANIA și S.C. HOUSE 3000 REAL ESTATE INVESTMENT S.R.L, pe de altă parte, cu privire la executarea contractelor de concesiune nr.38133/15.06.2000 și 38134/15.06.2000 și stingerea unor litigii dintre părți

În conformitate cu prevederile art. 44 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Comisia 5, întrunită în ședința din data de _____, avizează FAVORABIL / NEFAVORABIL proiectul de hotărâre prezentat.

**PREȘEDINTE COMISIE,
PAPARI GEORGE DANIEL**

CONTRACT DE TRANZACȚIE

Prezenta tranzacție (denumită în cele ce urmează „**Tranzacția**”) încheiată astăzi
între:

1. **Municipiul Constanța**, cu sediul în Constanța, Bulevardul Tomis nr. 51, Județul Constanța, cod poștal 900725, telefon: 0241/488100, fax: 0241/488101, reprezentat legal de dl. Radu Ștefan Mazăre, în calitate de Primar al Municipiului Constanța,
2. **Fin.Co.Ge.R.O. SpA Catania**, cu sediul în Italia, Viale C. Colombo, 13, Scala A/B, 95037, San Giovanni La Punta („**Fin.Co.Ge.R.O.**”), cu sediul ales în Constanța, str. Avram Iancu, nr. 11-13, parter, camera 2, jud. Constanța, reprezentată legal de D`Angelo Natala în calitate de administrator unic, în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr. [X] din data de [X],
3. **S.C. House 3000 Real Estate Investment S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Constanța, B-dul Ferdinand nr. 80A, Scara A, Ap. 2, Număr de ordine în Registrul Comerțului: J13/1710/2003, Cod Unic de Înregistrare: 15469588 („**House 3000**”), reprezentată legal de dl. Cezar Catargiu, în calitate de administrator, în baza Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr. [X] din data de [X],
denumite individual „**Partea**” și împreună „**Părțile**”,

PREAMBUL

Având în vedere că:

1. La data de 15.06.2000, între Municipiul Constanța, prin Primar, și Fin.Co.Ge.R.O. s-au încheiat două contracte de concesiune, respectiv (i) contractul de concesiune nr. 38133, având ca obiect terenul în suprafață de 51.870,79 mp localizat în zona Faleză Nord Constanța („**Contractul de concesiune nr. 38133/15.06.2000**”) și (ii) contractul de concesiune nr. 38134, având ca obiect un teren în suprafață de 10.620,05 mp aflat în zona Mihai Eminescu din Constanța („**Contractul de concesiune nr. 38134/15.06.2000**”);
2. La data de 27.05.2004, prin sentința comercială nr. 4853 („**Sentința nr. 4853/2004**”), Tribunalul Constanța - Secția Comercială, a obligat Municipiul Constanța „la realizarea căilor de acces la terenurile concesionate, la efectuarea lucrărilor de sistematizare și

utilități edilitare”, prentu ca, în caz de neexecutare, să autorizeze Fin.Co.Ge.R.O. „să efectueze respectivele lucrări pe cheltuiala pârâtului”.

3. Sentința nr. 4853/2004 a rămas definitivă și irevocabilă prin respingerea de către Curtea de Apel Constanța, respectiv, Înalta Curte de Casație și Justiție, a apelului, respectiv, recursului;
4. La data de 26.01.2011, Fin.Co.Ge.R.O., prin BEJA Stoica-Constantin Adrian -și Stoica-Constantin Simona Gabriela („**BEJA Stoica-Constantin**”), a transmis prima somație de executare („**Somația de executare din 26.01.2011**”) în cadrul dosarului de executare silită nr. 241/2008, solicitând Municipiului Constanța plata sumei de 61.236.178,454 lei reprezentând contravaloarea lucrărilor de urbanizare executate de către Fin.Co.Ge.R.O., până la data de 30.11.2010, în baza Sentinței civile nr. 4853/27.05.2004 pronunțată de Tribunalul Constanța, la care se adaugă suma de 764.338,76 lei reprezentând cheltuieli de executare;
5. Municipiul Constanța a formulat contestație la executare împotriva executării silite însăși și a Somației din 26.01.2011, contestație ce a constituit obiectul dosarului nr. 3069/212/2011 aflat pe rolul Judecătoriei Constanța;
6. La data de 17.11.2011, prin sentința civilă nr. 20697, Judecătoria Constanța a respins contestația la executare; Sentința nr. 20697/17.11.2011 a fost confirmată de Tribunalul Constanța prin respingerea recursului formulat de Municipiul Constanța;
7. La data de 04.02.2012, Parchetul de pe lângă Tribunalul Constanța a emis Rezoluția nr. 31/P/2012 prin care a constatat săvârșirea unor infracțiuni de fals în legătură cu încheierea Contractelor de concesiune, sens în care a fost sesizat Tribunalul Constanța - Secția de Contencios Administrativ și Fiscal pentru desființarea înscrisurilor întocmite prin săvârșirea unor infracțiuni de fals și, pe cale de consecință, constatarea nulității absolute parțiale a Contractelor de concesiune, cu referire la obligația Municipiului Constanța de a executa lucrările de infrastructură. La data de 16.05.2012, Înalta Curte de Casație și Justiție a admis cererea de strămutare formulată de Municipiul Constanța și a decis strămutarea cauzei la Tribunalul Brașov - Secția de Contencios Administrativ și Fiscal. Dosarul nr. 1622/188/2012 are termen fixat la data de 26.02.2014;
8. Prin Decizia civilă nr. 1517/13.12.2012, Curtea de Apel Constanța a dispus „eșalonarea plății din titlul executoriu” , pe o perioadă de 15 ani, în rate anuale egale, începând cu anul 2013, cel mai târziu 30 Decembrie ale fiecărui an, respectiv suma de 14.255.558,817 Euro, suma ce va fi achitată în lei la cursul BNR din data plății.;

9. Prin sentința civilă nr. 7737/30.05.2013 pronunțată în dosarul nr. 18296/212/2012, Judecătoria Constanța a anulat somația de executare silită imobiliară din data de 25.06.2012 emisă de BEJA Stoica Constantin;
10. La data de 13.06.2013, Municipiul Constanța a primit două somații de executare emise de BEJA Stoica Constantin („**Somațiile de executare din 13.06.2013**”) prin care i s-a solicitat achitarea sumei de (i) 12.061.351,16 lei (echivalentul a 2.723.451,84 Euro calculat la cursul BNR din data de reprezentând „c/v lucrărilor de sistematizare și de utilități edilitare executate de către creditoare (n.ns. Fin.Co.Ge.R.O.), în intervalul 01.12.2010 și până la data de 31.12.2012, la obiectivul din municipiul Constanța, Zona Faleză Nord – Mamaia + 152.300 lei reprezentând cheltuieli de executare” și a sumei de (ii) 2.703.397 lei (echivalentul a 610.426,70 Euro calculat la cursul BNR din data de [x]) reprezentând „c/v lucrărilor de sistematizare și de utilități edilitare executate de către creditoare (n.ns. Fin.Co.Ge.R.O.), până la data de 31.12.2012, la obiectivul din Zona Faleză Eminescu – str. Mihai Eminescu, Constanța + 33.480 lei reprezentând cheltuieli de executare”. Pentru aceste sume se continua judecarea Dosarului 23112/212/2013 al Judecatoriei Constanta. Sumele ce vor fi stabilite în titlul executoriu urmeaza a fi exprimate în euro, vor fi achitate în lei la cursul oficial al BNR din data platii.
11. Împotriva Somațiilor de executare din 13.06.2013, Municipiul Constanța a înțeles să formuleze contestație la executare înregistrată pe rolul Judecătoria Constanța sub nr. 17187/212/2013, cu termen la data de 12.02.2014;
12. Pentru aceleași sume menționate mai sus, la data de 22.08.2013, BEJA Stoica-Constantin a emis două adrese de înființare a popririi („**Adresele de înființare a popririi din 22.08.2013**”). Împotriva Adreselor de înființare a popririi din 22.08.2013, Municipiul Constanța a formulat contestație la executare, înregistrată la Judecătoria Constanța sub număr de dosar 23112/212/2013, cu termen la data de 28.02.2014;
13. La data de 18.09.2012, Tribunalul Constanța a admis în parte acțiunea formulată de Fin.Co.Ge.R.O. și a obligat Municipiul Constanța la restituirea sumei de 120.624.79 USD reprezentând redevența achitată de Fin.Co.Ge.R.O., respectiv: 89.670,00 USD, echivalentul în lei la cursul valutar publicat de Banca Națională a României în ziua plății, reprezentând redevența plătită de către Fin.Co.Ge.R.O. pentru Zona Faleză Nord, în perioada 31.01.2008 - 28.04.2009 și 30.954,46 USD, echivalentul în lei la cursul valutar publicat de Banca Națională a României în ziua plății, reprezentând redevența plătită de

către Fin.Co.Ge.R.O. în baza Contractului de concesiune nr. 38134/2000, zona Mihai Eminescu, în perioada 31.01.2008 – 13.01.2010;

14. Pe rolul instanțelor judecătorești se află un număr important de litigii, iar intenția părților este de a stinge o parte din aceste litigii, precum și de a stabili o modalitate de executare a obligațiilor decurgând din Contractele de concesiune în vederea preîntâmpinării apariției unor litigii în viitor;
15. La data de 01.10.2013, între reprezentanții Municipiului Constanța și reprezentanții Fin.Co.Ge.R.O. a fost încheiat Procesul-verbal 125255 („**Procesul verbal din 01.10.2013**”) prin care reprezentanții celor două părți și-au exprimat intenția de a soluționa amiabil diferendele dintre cele două părți, printr-o serie de renunțări reciproce la pretențiile decurgând din cele două Contracte de concesiune, renunțări ce urmează a fi detaliate printr-o convenție ulterioară;
16. Procesul-verbal din 01.10.2013 a fost aprobat de Consiliul Local al Municipiului Constanța prin Hotărârea nr. 257/02.10.2013 („**HCLM nr. 257/2013**”);
17. Fin.Co.Ge.R.O. și-a exprimat solicitarea de a renunța integral la Contractul de concesiune nr. 38134/15.06.2000, precum și, parțial, la Contractul de concesiune nr. 38133/15.06.2000, cu privire la Macrolotul D în suprafața de 10847 mp;
18. La data de 22.11.2013, Fin.Co.Ge.R.O. a încheiat cu S.C. House 3000 Real Estate Investment S.R.L. contractul de concesiune de creanță având ca obiect următoarele creanțe deținute de Fin.Co.Ge.R.O. împotriva Municipiului Constanța:
 - Suma de 14.255.558,817 Euro reprezentând contravaloarea lucrărilor de infrastructură executate în șantierul Faleză Nord până la data de 30.11.2010 creanța certă și exigibilă conform deciziei civile 1517/13.12.2012;
 - 2.723.451,84 Euro reprezentând contravaloarea lucrărilor de infrastructură executate în șantierul Faleză Nord în perioada 01.12.2010-31.12.2012 contestată în instanța în dosarul nr. 17187/212/2013;
 - 610.42680 Euro reprezentând contravaloarea lucrărilor de infrastructură executate în șantierul Mihai Eminescu până la data de 31.12.2012 contestată în instanța în dosarul nr. 17187/212/2013;

- 4.598.625,40 Euro reprezentând contravaloarea lucrărilor de infrastructură executate în șantierul Faleză Nord în perioada 01.01.2013-31.10.2013, cuantum nerecunoscut de Municipiul Constanta;

19. La data de 19.12.2013, Municipiul Constanța a achitat suma de 4.133.000 lei reprezentând prima rată anuală din suma totală de 62.000.517,214 lei (echivalentul a 14.255.558,817 Euro), conform sentinței civile nr. 20697/17.11.201, a Somației de executare din 26.01.2011 și a Deciziei civile nr. 1517/13.12.2012;

20. Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 257 din data de 2.10.2013 prin care Consiliul Local și-a dat acordul și a mandatat pe dl. Radu Ștefan Mazăre, în calitate de Primar, pentru încheierea prezentei Tranzacții,

Părțile au convenit să încheie prezenta Tranzacție în următorii termeni și condiții, în conformitate cu dispozițiile art. 1270 C. civ., art. 2267 și următoarele din C.civ.:

1. OBIECTUL TRANZACȚIEI

- 1.1. Obiectul prezentei Tranzacții îl reprezintă stingerea definitivă și irevocabilă partiala sau totala a disputelor aflate în fază prelitigioasă, litigioasă, a celor în legătură cu procedurile de executare silită, a celor care au apărut între Părți în legătură cu modalitatea în care au fost executate obligațiile decurgând din Contractele de concesiune, precum și preîntâmpinarea apariției unor noi litigii între Părți decurgând din sau în legătură cu Contractele de Concesiune.
- 1.2. Prin prezenta Tranzacție, părțile convin asupra modalității de executare în continuare a Contractului de concesiune nr. 38133/15.05.2000, astfel cum a fost modificat prin prezentul contract, în sensul reducerii suprafeței concesionate.
- 1.3. În vederea stingerii disputelor dintre părți cu privire la Contractele de concesiune, părțile sunt de acord cu asumarea obligațiilor și procedurilor cuprinse în prezenta Tranzacție.

2. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE NR. 38134/15.06.2000

- 2.1. Având în vedere că prin Procesul-verbal din data de 01.10.2013, Fin.Co.Ge.R.O. și-a manifestat intenția de a renunța integral la Contractul de concesiune nr. 38134/15.06.2000, aferent zonei Mihai Eminescu, corelativ cu acordul Municipiului Constanța de a accepta renunțarea Fin.Co.Ge.R.O., acord exprimat prin HCLM 257/2013, părțile agreează ca data încetării Contractului de concesiune nr.

38134/15.06.2000 este data de 18.10.2013, respectiv data comunicării către Fin.Co.Ge.R.O. a HCLM 257/2013.

- 2.2. Ca urmare a încetării contractului de concesiune nr. 38134/15.06.2000, Părțile declară că nu mai au niciun fel de pretenții, patrimoniale sau nepatrimoniale, prezente sau viitoare, una față de cealaltă, cu excepția obligațiilor de natură fiscală în sarcina Fin.Co.Ge.R.O., în perioada 13.01.2010-18.10.2013..

3.RENUNȚAREA PARȚIALĂ LA CONTRACTUL NR. 38133/15.06.2013

- 3.1. Având în vedere că, prin Procesul-verbal din data de 01.10.2013, Fin.Co.Ge.R.O. și-a manifestat vointa în sensul renunțării parțiale la Contractul de concesiune nr. 38133/2000, aferent zonei Faleză Nord, respectiv numai pentru suprafața de 10847 m.p. aferentă macrolotului D și la lucrările de infrastructură aferente, suprafață care în prezent nu este afectată de nicio construcție, corelativ cu acordul Municipiului Constanța de a accepta renunțarea FIN.CO.GE.R.O., acord exprimat prin HCLM 257/2013, părțile agreează că data încetării parțiale a Contractului de concesiune nr. 38133/15.06.22000 este data de 18.10.2013, respectiv data comunicării către Fin.Co.Ge.R.O. a HCLM 257/2013.
- 3.2. În urma renunțării parțiale la Contractul de concesiune nr. 38133/2000, redevența va fi recalculată proporțional, corespunzător suprafeței de teren rămasă în concesiune. Suprafața rămasă în concesiune este de 41023,79 mp, căreia îi corespunde o redevență de 53780,13 USD/an.

4. RESTITUIREA REDEVENȚEI ACHITATE ÎN PERIOADA 31.01.2008-28.04.2009, PENTRU TERENUL CONCESIONAT DIN FALEZĂ NORD, RESPECTIV ÎN PERIOADA 31.01.2008-13.01.2010, PENTRU TERENUL CONCESIONAT DIN MIHAI EMINESCU

- 4.1 Ulterior semnării prezentei tranzacții, și în termen de 30 zile de la data includerii sumei reprezentând redevența în buget, Municipiul Constanța va achita către Fin.Co.Ge.R.O. suma de 89.670,00 USD⁻, echivalentul în lei la cursul valutar publicat de Banca Națională a României în ziua plății, reprezentând redevența plătită de către Fin.Co.Ge.R.O. pentru Zona Faleză Nord, în perioada 31.01.2008 - 28.04.2009, conform dispozitivului sentinței civile 2791/2012 a Tribunalului Constanța, definitivă și irevocabilă. Suplimentar debitului principal anterior menționat, Municipiul Constanța se obligă să achite suma de 7488,48 lei,

reprezentând taxa timbru aferentă pretențiilor admise, 5 lei timbru judiciar și 3500 EURO, echivalent în lei la data executării plății, cu titlu de onorariu de avocat.

4.2 Ulterior semnării prezentei tranzacții, și în termen de 20 zile de la data includerii sumei reprezentând redevența în buget, Municipiul Constanța va restitui către Fin.Co.Ge.R.O. suma de 30.954,46 USD, echivalentul în lei la cursul valutar publicat de Banca Națională a României în ziua plății, reprezentând redevența plătită de către Fin.Co.Ge.R.O. în baza Contractului de concesiune nr. 38134/2000, zona Mihai Eminescu, în perioada 31.01.2008 – 31.01.2010 conform dispozitivului sentinței civile 2791/2012 a Tribunalului Constanța, definitivă și irevocabilă.

4.3 Având în vedere Încheierea Tribunalului Constanța din data de 18.10.2011 din dosarul nr. 1663/118/2011, prin care pretențiile Fin.Co.Ge.R.O. de restituire a redevenței achitate anterior datei de 31.01.2008 au fost respinse întrucât termenul de prescripție a dreptului material la acțiune s-a împlinit, redevențele pentru ambele Contracte de concesiune achitate anterior datei de 31.01.2008 nu vor fi restituite către Fin.Co.Ge.R.O.

5. EXECUTAREA OBLIGAȚIILOR DE PLATĂ A CONTRAVALORII LUCRĂRILOR DE INFRASTRUCTURĂ

5.1 Prin prezenta Tranzacție partile agreează ca toate sumele reprezentând executarea lucrărilor de infrastructură de către Fin.Co.Ge.R.O. în baza Sentinței civile nr. 4853/2004 și a Contractelor de concesiune, să fie achitate într-un termen de 15 ani, în 15 rate anuale egale, până cel mai târziu la data de 30 decembrie a fiecărui an. Părțile stabilesc de comun acord ca toate sumele pentru executarea lucrărilor de infrastructură de către Fin.Co.Ge.R.O. în baza Sentinței civile nr. 4853/2004 să fie stabilite în Euro și achitate în lei, la cursul euro din ziua plății

5.2

La data semnării prezentei Tranzacții, în sarcina Municipiului Constanța a fost stabilită irevocabil obligația de plată a sumei de 62.000.517,24 lei, din care prima tranșă în cuantum de 4.133.000 lei a fost deja achitată de către Municipiul Constanța către S.C. House 3000 Real Estate Investment S.R.L, în calitate de cesionar. Fin.Co.Ge.R.O. declară în mod expres că renunță la actualizarea sumei de 62.000.517,24 lei cu rata inflației și la dobândă, cu condiția ca această sumă să fie transformată în Euro (14.255.558,817 Euro), iar plățile să se

facă prin raportare la moneda Euro (în lei, la cursul din ziua plății), conform art. 7.1 de mai sus.

5.3 Cu privire la sumele menționate în Somațiile de executare din data de 13.06.2013 și în Adresele de înființare a popririi din data de 22.08.2013, având în vedere că pe rolul instanțelor de judecată sunt înregistrate contestații la executare împotriva acestor acte de executare, dosarul nr. 18187/212/2013, respectiv 23112/212/2013, dosare în cadrul cărora s-a solicitat proba cu expertiza tehnică, aceste dosare își vor urma cursul în fața instanței de judecată. Suma care va fi identificată și aprobată de instanța judecătorească urmează a fi achitată de către Municipiul Constanța, către S.C. House 3000 Real Estate Investment S.R.L, în 15 ani , în 15 rate anuale egale, conform Deciziei civile nr. 1517/13.12.2012, sumele urmează a fi exprimate în euro, vor fi plătite în lei la cursul BNR din data plății.

5.4 Fin.Co.Ge.R.O. și S.C. House 3000 Real Estate Investment S.R.L, renunță la actele de executare silită mobilă - în dosarul de executare nr. 241/2008 deschis de BEJ Stoica Constantin Adrian, referitoare la creanța de 4.598.625,40 euro urmând a fi parcursă procedura reglementată prin prezenta tranzacție. Procedura executării silite poate fi reluată în cazul în care Municipiul Constanța nu va respecta vreuna și oricare dintre clauzele prezentei tranzacții.

5.5 Cu privire la sumele pentru care BEJA Stoica-Constantin nu a emis încă o somație de executare, respectiv pentru lucrările efectuate începând cu data de 01.01.2013 și până la recepția finală în vederea evitării unor noi litigii, părțile sunt de acord cu următoarea procedură:

- i. Fin.Co.Ge.R.O. va prezenta, prin intermediul executorului judecătoresc, toate documentele justificative cerute de lege cu privire la cantitatea și calitatea lucrărilor executate în baza Autorizațiilor nr. 621/2010, 628/2010, 1072/2010 și 1962/2013, în termen de 20 de zile de la data finalizării acestora;
- ii. Municipiul Constanța va înainta toată documentația primită către consultantul tehnic ales prin licitație, pentru a verifica din punct de vedere calitativ și cantitativ lucrările de infrastructură și corespondența acestora cu autorizațiile prevăzute la punctul i), detaliile de execuție și cu Proiectul Tehnic aprobat prin HCML nr. 98/2011;
- iii. În termen de 30 de zile de la primirea tuturor documentelor justificative, obiecțiunile formulate de consultantul tehnic vor fi înaintate executorului judecătoresc;
- iv. În termen de 5 zile lucrătoare, executorul judecătoresc va convoca părțile în vederea desemnării, prin tragere la sorți, a unei comisii de 3 experți judiciari de pe listele

Tribunalul Constanta, ce va fi alcatuita astfel: fiecare parte va desemna/nominaliza cate un expert judiciar, iar executorul judecatoresc va desemna un expert judiciar , prin tragere la sorti in prezenta partilor, comisie care va expertiza lucrările de infrastructură care se solicită spre decontare, pe baza documentelor transmise de către Fin.Co.Ge.R.O., a obiecțiunilor consultantului tehnic al Municipiului Constanța și a verificărilor și măsurătorilor din teren;

- v. Municipiul Constanța și Fin.Co.Ge.R.O. vor considera certe sumele de bani stabilite de comisia de experți judiciari, prin raportul de expertiză, in conditiile exprimarii unei opinii unanime, prin votul expres al celor trei experti. Prin excepție, în situația în care între suma determinată de comisia de experți și suma determinată de consultantul tehnic al Municipiului Constanța sunt diferențe mai mari de [10]%, părțile vor urma urmatoarea procedura:
- vi. Executorul judecatoresc va proceda de indata la desemnarea prin tragere la sorti in prezenta partilor a unei noi comisii formata din doi experti judiciari –care vor avea rolul de arbitri, si care vor examina raportul de expertiza efectuat de catre comisia din cei trei experti.Examinările celor doi experti judiciari nu se vor limita doar la continutul raportului de expertiza.
- vii. Suma stabilită prin acest ultim raport de expertiza va fi suma care urmează a fi achitată de Municipiul Constanța ;
- viii. Onorariul experților judiciari va fi suportat în mod egal de către părți.

5.6 Sumele astfel determinate vor fi eşalonate, în mod egal, pe o perioadă de 15 ani, prima rată fiind scadentă la data de 30 decembrie a fiecărui an în care se execută obligația de plată. Sumele urmeaza a fi exprimate in euro, vor fi platite in lei la cursul BNR din data platii.

5.7 Dupa stabilirea sumelor datorate, conform procedurilor de mai sus, Municipiul Constanta este de acord ca in cadrul executarii intregului contract, pentru recuperarea contravalorii lucrarilor de infrastructura, FIN.CO.GE.RO. SpA si SC HOUSE 3000 SRL, sa poata executa terenuri proprietatea Municipiului Constanta, libere de sarcini. Terenurile ce urmeaza să fie executate, vor fi determinate de catre FIN.CO.GE.RO SpA. In cadrul procedurilor de executare silita imobiliară Municipiul Constanta se obliga sa renunțe anticipat la contestatii la executare (contestatii la executare contestatii, impotriva titlului, opozitii, suspendarea executarii silite etc) cu exceptia contestatiei la raportul de evaluare.

5.8 Sumele de bani rezultate din executarea terenurilor vor sterge sumele de bani datorate de Municipiul Constanta incepand cu ultima rata a esalonarii oricarei sume, (suma ce cumuleaza toate ratele scadente la finele fiecarui an) concomitent cu plata in bani a ratei scadente la finele anului curent .

5.9 Bunurile imobile scoase la vanzare pentru recuperarea creantelor vor fi vandute conform procedurilor legale si a punctului 5.5

5.10 In situatia in care intre parti exista creante reciproce, certe, lichide si exigibile, acestea se vor compensa.

6. SOLUȚIONAREA AMIABILĂ A DOSARELOR AFLATE PE ROLUL INSTANȚELOR JUDECĂTOREȘTI

6.1 Dosarele menționate mai jos își vor urma cursul

-5984/118/2011,4439/212/2012,453/36/2013,

7545/118/2012,23112/212/2013,17187/212/2013,1622/118/2012(Tribunalul Brasov) si orice dosare care au legatura cu executarea sumelor de 2.723.451,84 euro si 610.42680 Euro.

6.2 La celelalte dosare aflate pe rolul instantelor partile vor renunta la judecata.

7. CHELTUIELILE DE JUDECATĂ

7.1 Cheltuielile de judecata vor fi executate conform hotararilor judecatoresti.

8. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR

8.1 În caz de nerespectare a obligațiilor asumate prin prezenta tranzacție, părțile vor răspunde în condițiile legii.

9. DECLARAȚII ALE PĂRȚILOR

9.1 Părțile declară că prezenta Tranzacție reprezintă voința lor liber exprimată, neviciată, în urma căreia convin să stingă partial sau total diferendele apărute între ele, în legătură cu Contractele de Concesiune, precum și cu actele/faptele decurgând din și în legătură cu acestea, realizate de Părți, precum și să preîntâmpine apariția unor noi litigii între ele.

9.2 În urma semnării prezentei Tranzacții, părțile declară că renunță la orice pretenții, patrimoniale sau de orice altă natură, în legătură cu executarea Contractelor de

concesiune născute până la data semnării prezentei Tranzacții, cu excepția celor reglementate și asumate în prezenta Tranzacție.

9.3 Părțile declară că au aprobările corporative necesare pentru încheierea în mod valabil a prezentei Tranzacții, sens în care atașează dovezile mandatelor acordate de organele deliberative ale Părților.

9.4 Părțile declară următoarele:

- (a) au capacitatea legală de a încheia prezentul Contract;
- (b) prezentul Contract nu încalcă dispozițiile legale aplicabile Părților sau prevederile documentelor societare ale acestora;
- (c) fiecare Parte își exprimă acordul liber de a încheia prezentul Contract, cu intenția de a fi angajată de prevederile acestuia și cu intenția de a beneficia, de bună voie și în cunoștință de cauză, de toate drepturile aferente și de a-și asuma toate obligațiile prevăzute în Contract.

9.5 Noi, Părțile, declarăm că toate obligațiile asumate și declarațiile făcute în prezentul înscris, sau în baza acestuia, sunt necondiționate și irevocabile.

10. LEGEA APLICABILĂ. REGULI DE INTERPRETARE

10.1 Prezentul Contract va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.

10.2 Orice dispute, controverse sau pretenții și eventuale situații ce nu au fost prevăzute la data prezentei, ce rezultă din sau în legătură cu prezentul Contract vor fi soluționate amiabil și, dacă acest lucru nu este posibil, acestea vor fi înaintate instanțelor judecătorești competente din România.

10.3 Părțile recunosc în mod expres faptul că toate și oricare din prevederile prezentului Contract au fost citite, înțelese și negociate de acestea sau în numele și pe seama acestora înainte de data semnării.

10.4 Prezentul Contract nu reprezintă și nu poate fi interpretat drept o recunoaștere directă sau indirectă a vreunei culpe a Municipiului Constanța sau a reprezentanților legali ai acestuia și nici a FIN.CO.GE.RO. sau a reprezentanților legali ai acestuia cu privire la executarea Contractelor de concesiune.

10.5 Dacă, în orice moment, o prevedere a prezentei Tranzacții este declarată nevalabilă sau inaplicabilă, în tot sau în parte, potrivit dreptului român, respectiva prevedere va fi considerată a nu face parte din Tranzacție, fără a afecta valabilitatea restului Tranzacției. Cât de curând posibil, în funcție de circumstanțe, Părțile vor negocia în

vederea înlocuirii respectivei prevederi cu o alta care să fie valabilă și aplicabilă și care, în măsura permisă de legea română, corespunde scopului avut în vedere inițial de către Părți.

10.6 Contractul reflectă în mod deplin întreaga voință și înțelegere a Părților, înlocuind oricare și toate înțelegerile, înscrisurile, documentele pre-contractuale sau negocierile care au avut loc între Părți înainte de data semnării acestuia.

11 DISPOZITII FINALE

FIN.CO.GE.RO. SpA si SC HOUSE 3000 REAL ESTATE INVESTMENTS SRL se pot adresa instantei de judecata pentru plata eventualelor dobanzi/actualizari la sumele datorate in vederea stabilirii legalitatii acestora.

Această Tranzacție a fost încheiată azi,, în 3 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

MUNICIPIUL CONSTANȚA,

FIN.CO.GE.R.O.

Prin PRIMAR RADU ȘTEFAN MAZĂRE

Prin,

în calitate de

SC HOUSE 3000 REAL ESTATE INVESTMENTS SRL

Prin CEZAR CATARGIU, în calitate de Administrator