



EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
CONSTANTA

DIRECTIA PIETE TARGURI SI OBOARE
BIROUL CONTRACTE - EVIDENTA SI URMARIRI

Nr. 09 / 12.08.2004

CONTRACT DE ASOCIERE

CAPITOLUL I - PARTI CONTRACTANTE

1. R.A.-EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT, cu sediul in Constanta, Bd.1Mai, nr.21, bl.H18, parter, reprezentata prin Jr.RADU BABUS - Director General si ec.LACRAMIOARA CARMEN BOBE - Director Economic.

2. SC COFETARIE PIZZARIE MIMOZA SRL cu sediul CONSTANTA, str. CNIRII, nr.70, bl.D, inregistrata in Registrul Comertului cu nr.J13/3144/05.05.1992, Cod Unic de Inregistrare 2750939, reprezentata prin HUSEIN SAVER.

Prezentul contract s-a incheiat in temeiul prevederilor art.33-34 din Legea nr.15/1990, ale art.969 din Codul Civil si a procesului verbal de analiza a ofertelor nr.332/22.12.2003.

CAPITOLUL II - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Asocierea privind construirea, amenajarea, exploatarea si intretinerea terasei nr.9 zona Casino - Statiunea Mamaia, pe teren in suprafata de 129,34 mp, administrat de R.A.-E.D.P.P. Constanta pus la dispozitie de catre aceasta, conform HCLM nr.154/26.04.2001, a Procesului verbal de predare-primire nr.78115/12.06.2001 si a planului de situatie anexat care face parte integranta din hotararea prezentata.

CAPITOLUL III - PARTICIPAREA PARTILOR

Art.2. Contributia partilor la realizarea obiectivului contractului consta in:

- R.A.-E.D.P.P. Constanta pune la dispozitie terenul din statiunea Mamaia -zona Casino, in vederea construirii, amenajarii, exploatarei si intretinerii terasei nr.9, conform HCLM 154/26.04.2001 si a planului de situatie anexat care face parte integranta din contract si descrierii de la art.1. Dupa incheierea procesului verbal de receptie finala, asociatul va achita taxa de regularizare a valorii autorizatiei de construire.
- SC COFETARIE PIZZARIE MIMOZA SRL in calitate de asociat va construi, amenaja, exploata si intretine acest spatiu potrivit destinatiei sale si in conformitate cu legislatia in vigoare.

CAPITOLUL IV - DURATA CONTRACTULUI

Art.3. Termenul pentru care se incheie prezentul contract este de 17,7 ani, respectiv de la data de 01.01.2004 pana la data de 08.08.2021 perioada de recuperare a cheltuielilor cu modernizarea efectuata.

Contractul se deruleaza in doua etape:

- Etapa I - de construire si modernizare de la 01.01.2004 pana la data incheierii procesului verbal de finalizare a lucrarilor ;
- Etapa a-II-a - de exploatare de la data incheierii procesului verbal de finalizare a lucrarilor pana la 08.08.2021.

Predarea - primirea terenului se va face pe baza de proces verbal de predare-primire



La expirarea termenului de 17,7 ani, contractul se poate prelungi cu acordul partilor, la conditiile legale la acea data vor permite acest lucru.

CAPITOLUL V - OBLIGATIILE PARTILOR

- Art.4. R.A.-E.D.P.P. Constanta are obligatia sa puna la dispozitia SC COFETARIE PIZZARIE MIMOZA SRL terenul conform Cap.III., art.2., lit.a, liber de orice sarcini, pe data durata valabilitatii contractului.
- Art.5. SC COFETARIE PIZZARIE MIMOZA SRL se obliga:
- Sa obtina certificatul de urbanism, avizele, autorizatia de construire si proiectul de executie in numele R.A.-E.D.P.P. pe cheltuiala proprie a SC COFETARIE PIZZARIE MIMOZA SRL
 - Sa asigure mijloacele materiale umane si financiare in vederea construirii si bunei exploatare a constructiei potrivit scopului asocierii.
 - Sa asigure respectarea prevederilor legale referitoare la regulile de comert, iar prin faptul sa, sa nu dauneze in nici un fel afacerii asocierii.
 - Sa evidentieze separat cheltuielile si beneficiile obtinute ca urmare a desfasurarii activitatii in imobilul construit pe terenul administrat de R.A.-E.D.P.P. Constanta, punand la dispozitia acestuia, ori de cate ori sunt solicitate documentatia si evidenta in legatura cu activitatea desfasurata.
 - Sa plateasca la termenele stabilite prin contracte incheiate pe numele societatii SC COFETARIE PIZZARIE MIMOZA SRL contravaloarea consumului de energie electrica, incalzire, apa, canalizare, gunoi, etc.
 - Sa obtina autorizatiile de functionare -C.L.M., sanitare, sanitar-veterinare, P.S.I., etc.
 - Sa achite la termenele stabilite obligatiile contractuale catre R.A.-E.D.P.P. Constanta
 - Sa asigure realizarea cerintelor esentiale de protectie impotriva incendiilor, prevazute in anexa la H.G.R.nr.51/1992 republicata in 1996, respectarea obligatiilor ce-i revin conform O.G.R. nr.60/1997 modificata, cap.6, art.19-23 privitoare la normele P.S.I. specifice activitatilor pe care la organizeaza si obtinerea autorizatiei P.S.I. pentru acest obiectiv.
 - Sa intretina in mod corespunzator spatiul comercial si sa intervina cu reparatii cand este necesar pe intreaga durata a contractului.
 - Sa achite catre I.J.L.P.U.A.T. Constanta cota de 0,7%, iar la finalizarea lucrarilor sa achite la Primaria Constanta taxa pentru regularizarea autorizatiei de construire.
- Nerespectarea obligatiilor prevazute in contract sau culpa cea mai usoara in neexecutarea contractului, atrag dupa sine rezilierea de plin drept a contractului de asociere, fara a fi necesara notificarea sau interventia instantelor de judecata si fara ca SC COFETARIE PIZZARIE MIMOZA SRL sa poata emite pretentii referitor la cheltuielile efectuate.

CAPITOLUL VI - DISTRIBUIREA PROFITULUI IMPOZABIL

- Art.6. Profitul realizat in conditiile legii, incepand cu data darii in folosinta a terasei, va fi repartizat partilor contractante, astfel:
- R.A.-E.D.P.P. Constanta va beneficia de 10 % din profitul impozabil al asocierii.
 - SC COFETARIE PIZZARIE MIMOZA SRL va beneficia de 90 % din profitul impozabil al asocierii.
- Cota de 10 % din profitul impozabil al asocierii cuvenite R.A.-E.D.P.P. Constanta nu va fi mai putin de 1.250 USD anual cu TVA inclus, platibili lunar in rate egale, la cursul BNR din ziua efectuarii platii si reprezinta suma minima garantata pe care SC COFETARIE PIZZARIE MIMOZA SRL se obliga sa o achite lunar indiferent de rezultatele economice obtinute.





Profitul in cauza se refera in exclusivitate la activitatea desfasurata in spatiul prevazut la st. piab C

SC COFETARIE PIZZARIE MIMOZA SRL are obligatia de a evidentia separat profitul realizat din obiectul asocierii, de alte profituri obtinute din alte activitati.

R.A.-E.D.P.P. Constanta are dreptul sa verifice activitatea desfasurata de **SC COFETARIE PIZZARIE MIMOZA SRL** potrivit obiectului contractului.

CAPITOLUL VII - MODALITATI DE PLATA

Art.7. Plata sumei minime garantata convenite **R.A.-E.D.P.P. Constanta** se va face incepand de la data darii in folosinta respectiv data incheierii procesului verbal de finalizare a lucrarilor, lunar, pana in ultima zi a lunii pentru luna in curs, in contul de virament nr 2511000014306755 deschis la Banca Transilvania filiala Constanta.

Neplata sumei minime garantate pe o perioada de 90 zile duce la desfiintarea de plin drept a prezentului contract, **SC COFETARIE PIZZARIE MIMOZA SRL** fiind obligata sa achite debitele restante si penalitatile aferente.

Art.8. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiilor contractuale **SC COFETARIE PIZZARIE MIMOZA SRL** va plati penalitati de 0,4% din valoarea obligatiilor contractuale, pentru fiecare zi de intarziere, precum si daune interese in completarea prejudiciului inregistrat de **R.A.-E.D.P.P.**

Art.9. La sfarsitul exercitiului economico-financiar, sau la incetarea activitatii, se vor prezenta in scris realizările obiectului asocierii:

- pe baza prezentarii balantei de verificare si a bilantului contabil depus la D.G.F.P.C.F.S. Constanta pentru agentii economici a caror activitate se desfasoara numai in aceste spatii comerciale;
- pe baza situatiei economico-financiare a spatiului respectiv pentru agentii economici care desfasoara si alte activitati economice in alte spatii comerciale.

Diferentele, in plus rezultate prin aplicarea procentului la profitul impozabil realizat fata de suma minima garantata, se va achita de catre **SC COFETARIE PIZZARIE MIMOZA SRL** in termen de 10 zile de la data limita stabilita pentru depunerea indicatorilor economico-financiar la D.G.F.P.C.F.S. Constanta, pe baza de proces verbal de regularizare.

Art.10. Profitul afacerii stabilite pe baza de bilant se imparte intre asociati proportional cu cota de participare prevazuta la art.6.

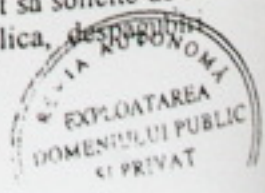
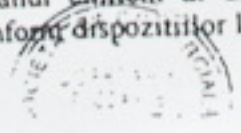
Art.11. Lichidarea gestiunii asocierii se face pe baza de bilant, de catre o comisie convenita de partile contractante.

- Art.12.** Asocierea inceteaza in urmatoarele cazuri:
- la expirarea termenului contractului ;
 - prin acordul ambelor parti ;
 - in cazul neachitarii obligatiilor contractuale mai mult de 90 zile ;
 - prin denuntare unilaterala, in conditiile in care una din parti nu respecta clauzele contractuale, cu un preaviz de 30 zile.

CAPITOLUL VIII - DISPOZITII FINALE

Art.13. In cazul rezilierii contractului pentru cauze de utilitate publica inainte de expirarea termenului, **R.A.-E.D.P.P. Constanta** nu se obliga sa puna la dispozitia asociatului un amplasament similar, in vederea realizarii unei noi constructii, sau plata unor daune ori despagubiri.

SC COFETARIE PIZZARIE MIMOZA SRL si **R.A.-E.D.P.P.** pot sa solicite de la organul emitent al dispozitiei de reziliere, pentru cauze de utilitate publica, despagubiri conform dispozitiilor legale in vigoare.



Art.14. In caz de forta majora, partea afectata va fi exonerata de raspunderea de a executa obligatiile prezentului contract in conformitate cu legislatia in vigoare, prin notificare scrisa catre cealalta parte in termen de 5 zile de la aparitia cazului de forta majora.

Art.15. Partile vor depune toate diligentele pentru a rezolva pe cale amiabila eventualele controverse rezultate din contractul de asociere.

Art.16. Prezentul contract poate fi modificat sau completat pe parcursul derularii sale prin acte aditionale, cu acordul scris al ambelor parti.

CAPITOLUL IX - CLAUZE SPECIALE

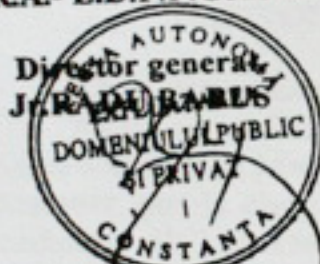
Art.17. SC COFETARIE PIZZARIE MIMOZA SRL poate vinde spatiul comercial realizat conform art.1 cu aprobarea prealabila a R.A.-E.D.P.P. Constanta, numai in conditiile in care vnzarea se face catre un singur agent economic, care va prelua neconditionat toate clauzele din prezentul contract.

Art.18. La finalizarea lucrarilor, constructorul va preda catre R.A.-E.D.P.P. Constanta intreaga documentatie tehnica aferenta lucrarilor efectuate conform proiectului, cat si cartea tehnica a constructiei. Din comisia de receptie definitiva obligatoriu va face parte cel putin un reprezentant al R.A.-E.D.P.P. Constanta.

Art.19. Prezentul contract are valoare de in scris autentic si constituie titlu executoriu. Prezentul contract a fost incheiat in 2(doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

R.A.- E.D.P.P.Constanta

SC COFETARIE PIZZARIE MIMOZA SRL



Director D.P.T.O.
Ing.CRISTINEL DRAGOMIR

Director Economic,
Ec. LACRAMIOARA CARMEN BOBE

Sef Serv.juridic contencios,
Jr.ADRIAN SINGEORZAN

Intocmit,
Jr.LAURA MICU



ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
SEDLA CONSTANTA Nr. Ferdinand nr. 81.Bi. A7. Sc.8.Aj.40

INCHIEIERE DE LEGALIZARE DE COPIE NR. 1097
Anul 2002, luna 02, ziua 15

CRISTINA BUDEI notar public, in baza art.8 lit.1 din legea nr. 36/1995, legalizeaza aceasta copie conforma cu in scrisul prezentat noua, care are 2 x 2 pagini, colajonat de secretarul
S-a taxat lei / cu chitanța nr.
S-a perceput onorariul de lei / cu chitanța nr.

Colajonat
SECRETAR buna
1) starea in care se afla in scrisul

NOTAR PUBLIC,
L.S.



R.A.EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
DIRECTIA PIETE TARGURI SI OBOARE
BIROUL CONTRACTE - EVIDENTA SI URMARIRI
NR. _____



ACT ADITIONAL LA CONTRACTUL
de asociere nr. 19/08.01.2004

Incheiat intre:

1. R.A.E.D.P.P. cu sediul in Constanta, b-dul.1Mai, nr.21, bl.H18, parter, reprezentata prin c.j. RADU BABUS - Director General, ec.CARMEN LACRAMIOARA BOBE - Director Economic, pe de o parte si
2. SC COFETARIE PIZZARIE MIMOZA SRL, reprezentata HUSEIN SAVER pe de alta parte,

a intervenit prezentul act aditional la contractul mai sus mentionat, pentru terenul aferent terasei nr. 9, situata in **Statiunea Mamaia - zona Cazino, in sensul modificarii amplasamentului**, conform HCLM nr. 433/25.07.2005 - privind modificarea HCLM 154/2001 modificata si completata prin HCLM 290/2001 si HCLM 110/2002 si a protocolului de predare-primire nr.112353/07.11.2005. Astfel:

CAPITOLUL II - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. se modifica si va avea urmatoarul continut:

Asocierea privind construirea, amenajarea, exploatarea si intretinerea **terasei nr. 9, zona Cazino - Statiunea Mamaia**, pe teren in suprafata de **129,34 mp**, administrat de R.A.E.D.P.P. Constanta, pus la dispozitie de catre aceasta, conform HCLM nr. 433/25.07.2005 - privind modificarea HCLM 154/2001 modificata si completata prin HCLM 290/2001 si HCLM 110/2002 si a protocolului de predare-primire nr.112353/07.11.2005 si a planului de situatie anexa care face parte din hotararea prezentata.



Director D.P.T.O.,
Ing. NICOLAE FRONESCU

Director Economic,
Ec. CARMEN LACRAMIOARA BOBE

Sef Serv.juridic contencios,
C.J. ADRIAN SINGHORZAN

Intocmit,
C.J. SILVIA ALBASTROIU

SC COFETARIE PIZZARIE MIMOZA SRL



**R.A.EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
CONSTANTA**

**DIRECTIA PIETE TARGURI SI OBOARE
BIROUL CONTRACTE - EVIDENTA SI URMARIRI
NR. _____**



ACT ADITIONAL

la contractul de asociere nr. 19/08.01.2004

Intre:

1.R.A.EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT Constanta, cu sediul in b-dul.1Mai, nr.21, bl.H18, parter, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J13/15/1996, Cod Unic de Inregistrare R2746784, reprezentata prin c.j.RADU BABUS - Director General si ec. CARMEN LACRAMIOARA BOBE - Director Economic, pe de o parte si

2.SC COFETARIE PIZZERIE MIMOZA SRL, cu sediul in Constanta, str.Unirii, nr.70, Bl. D, Inregistrata la Registrul Comertului cu Nr. J13/3144/05.05.1992, Cod Unic de Inregistrare R2750939, reprezentata de HUSEIN OZGHEN, pe de alta parte,

a intervenit prezentul act aditional la contractul mai sus mentionat pentru terenul aferent terasei nr. 9, situata in **Statiunea Mamaia - Zona Cazino**, conform cadastrului nr. 19650 si 20088, inregistrate la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara cu nr. 2110/31.01.2006 si 16057/15.05.2006. Astfel:

ART.1. se modifica si va avea urmatorul continut:

Asociere privind construirea, amenajarea, exploatarea si intretinerea terasei nr. 9, situata in **Statiunea Mamaia - zona Cazino**, pe teren in suprafata de **537,78 mp** (din acte) si **537 mp** (din masuratori), conform cadastrului nr. 19650 si 20088, inregistrate la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara cu nr. 2110/31.01.2006 si 16057/15.05.2006, administrat de **R.A.E.D.P.P.** Constanta si pus la dispozitie de catre aceasta, in baza HCLM nr. 154/26.04.2001, HCLM nr. 49 20.01.2006 - privind modificarea si completarea HCLM nr.154/2001 si indreptarii erorii materiale din HCLM nr. 433/25.07.2005, a protocolului de predare-primire nr. 112353/07.11.2005 si a protocolului de predare-primire nr. 29436/14.03.2006 si a planurilor de situatie anexa care fac parte din hotararile prezentate.

Celelalte prevederi contractuale raman neschimbate.

R.A.E.D.P.P. Constanta

Director general,
C.J. RADU BABUS



Director D.P.T.O.,
Ing. FRONESCU NICOLAE

SC COFETARIE PIZZERIE MIMOZA SRL



Director Economic,
Ec. CARMEN LACRAMIOARA BOBE

Sef Serv.juridic contencios,
C.J. ADRIAN SINGEORZAN

Intocmit,
C.J.SILVIA ALBASTROIU