

CAIET DE SARCINI

Privind selectia partenerului si negocierea contractului de asociere in participatiune pentru reamenajarea,modernizarea,intretinerea,exploatarea,si administrarea obiectivului Obor, situat in municipiul Ploiesti, str.Oborului, nr.2 jud. Prahova

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1 Denumirea societatii contractante:

S.C. HALE SI PIETE S.A. Ploiesti

Cod fiscal: RO 1356295

Adresa: Ploiesti, str. Grivitei, nr. 15, jud. Prahova

Numar de telefon: 0244/591934; Numar de fax: 0244/514438

1.2. Obiectul selectiei de oferta pentru atribuirea contractului de asociere in participatiune

Realizarea unei asocieri in participatiune in vederea reamenajerii, modernizarii si intretinerii obiectivului Obor, situat in Municipiul Ploiesti, str. Oborului, nr.2, pe baza unei oferte facute de un OFERTANT si exploatarea / administrarea in comun a acestuia.

CAP. 2. DATE GENERALE

2.1. Denumirea obiectivelor de investitii si asociere:

Reamenajarea, modernizarea, exploatarea si administrarea obiectivului Obor, situat in Municipiul Ploiesti, str. Oborului, nr. 2, jud. Prahova.

2.2. AMPLASAMENTUL

Adresa – Ploiesti, str, Oborului, nr. 2, jud. Prahova.

Tip imobil – teren – numar cadastral 101037, cartea funciara cu nr. 44705;

Suprafata – 16086 mp;

Constructii aflate pe teren–cladire administrativa–231 mp.–C1 din cartea funciara cu nr. 44705/Ploiesti si grup sanitar–78 mp.- C2 din cartea funciara cu nr.44705/Pl.

2.3. Tema, cu fundamentarea necesitatii si oportunitatii investitiei

Dat fiind actualul context economic fragil si pe cale de consecinta si eroziunea sociala majora datorata migratiei fortei de munca,se impune revitalizarea economico-sociala a zonei OBORULUI PLOIESTI printr-o investitie moderna, la standardele actuale de comert si securitate, cara sa permita fluxuri sporite ale segmentului de clienti vizat cat si asigurarea unui numar de persoane angajate si retribuite legal in zona studiata.

Deasemenea ca urmare a conditiilor economice actuale se impune o investitie majora in OBORUL PLOIESTI pentru a-l putea eficientiza, investitie care momentan

se poate efectua doar printr-o asociere in participatiune cu o entitate privata, cu experienta in domeniul retail si logistica, alaturare care cantoneaza intr-o singura experienta manageriala rezultatul final necesar in vederea revitalizarii economice a intregii zone pe intreg parcursul anului si nu doar sezonier sau cu accente pe sfarsitul de saptamana. In acest mod Oborul detinut de SC HALE SI PIETE SA va capata o plus valoare sporita in concordanta cu politica manageriala a companiei.

Totodata un operator privat printr-un management eficient se poate constitui si intr-o masura de protectie sociala prin scaderea costurilor de operare si deci oferirea spre vanzare a unor bunuri la preturi reduse.

Densitatea mica de locuitori a zonei Oborului permite majorarea traficului ca urmare a viitoarei investitii, nascand astfel oportunitati pentru noi investitii in zona, creionand un viitor centru zonal de business.

Cresterea traficului nu ar constitui o problema ci dimpotriva ar atrage noi investitii in perimetrul adiacent oborului, dovedind si prin acest mod de cuantificare potentialul zonei.

2.4. Obiectivele caietului de sarcini si ale asocierii.

- **Selectia** unui investitor, numit OFERTANT care sa aiba experienta similara necesara, dispus si capabil sa sustina finantarea, realizarea si operarea activului numit CENTRUL COMERCIAL OBOR. Selectia se va face in functie de oferta tehnica, economica si cea privind asocierea, facuta pe baza coditiilor definite de caietul de sarcini. Propunerea modelului cadru de contract este anexata prezentului caiet de sarcini;

- **Desemnarea** de catre Comisia de Selectie a ofertei declarate castigatoare, care contine: evaluarea aportului asociatilor, strategia privind asocierea, documentele care certifica eligibilitatea si capacitatea financiara a OFERTANTULUI. Oferta poate fi facuta pentru aceasta locatie in regim de asociere in participatiune. Asocierea in participatiune intre SC HALE SI PIETE SA Ploiesti si OFERTANT se va face printr-un Contract de asociere in participatiune astfel: negocierea contractului de asociere cu ofertantul declarat castigator.

Dupa semnarea contractului de asociere in participatiune dintre SC Hale si Piete SA si OFERTANT, acesta dobandeste calitatea de ASOCIAT. SECUND-
INVESTITOR

- **Exploatarea** in comun a CENTRULUI COMERCIAL OBOR pentru: acoperirea nevoii publice privind micul comert, comertul cu produse textile si industriale, comertul cu produse alimentare si servicii de alimentatie publica, comertul cu animale vii, recuperarea investitiilor, obtinerea de profit, pe toata durata contractului de concesiune detinut de SC Hale si Piete SA . Administrarea, gestionarea curenta si managementul activitatilor va fi facuta de OFERTANT.

2.5. Temeiul juridic.

Temeiul juridic al asocierii il constituie art.1949-1954 din Codul Civil

CAP. 3. DATE TEHNICE ALE INVESTITIEI

3.1. Suprafata si natura juridica a terenului ce urmeaza a fi ocupat de obiectiv

Regimul juridic:

Terenul în suprafața de 16086 mp., reprezintă domeniul public al Municipiului Ploiești și este concesionat pe o perioadă de 15 ani către SC Hale și Piete SA Ploiești, în baza HCL nr. 191/2009 și a contractului nr. 14432 din 06.07.2009, privind delegarea gestiunii prin concesiune a serviciului public de întreținere, administrare și exploatare a pietelor agroalimentare, bazarelor, târgurilor și oboarelor din Municipiul Ploiești și a Halelor Centrale. Identificarea locației este configurată în schița – anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezentul caiet de sarcini.

3.2. Caracteristicile principale ale construcțiilor existente

Cele două construcții aflate pe teren reprezintă active ale SC Hale și Piete SA Ploiești:

- corpul C1 – clădire administrativă cu $A_c = 231$ mp;
- corpul C2 - grup sanitar cu $A_c = 78$ mp.

Identificarea construcțiilor este configurată în schița – anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezentul caiet de sarcini.

3.2.1. Construcțiile cuprinse în LISTA DE PROPUNERI

OFERTANTUL își va realiza oferta pe baza soluției menționate la “Condiții minime pentru definirea ofertei”.

3.2.2. Caracteristici ale soluției propuse de SC HALE ȘI PIETE SA

Pentru realizarea CENTRULUI COMERCIAL OBOR soluția constructivă sugerată este:

1. Construcția unor hale amenajate pentru vânzare legume și fructe. Structura de rezistență, alcatuirea constructivă și funcțională, instalațiile și rețelele de utilități necesare sunt cele prevăzute în normativele europene în vigoare.
2. Rețea de alimentare cu apă a instalațiilor sanitare interioare cu coloanele de deservire repartizare în interiorul fiecărei hale pe spații în funcție de destinație.
3. Rețea de colectare și evacuare apă menajeră.
4. Rețea de colectare și evacuare ape pluviale și uzate, alcatuită din guri colectoare, de pe căile de acces și deservire de la sol, rețele subterane și rigole.
5. Rețea de alimentare și instalații electrice de iluminat, semnalizare și siguranță, cât și de forță. Pentru asigurarea tensiunilor poate că este necesară dotarea cu o stație de transformare electrică proprie. Este obligatorie asigurarea cu energie electrică în caz de avarie prin dotarea cu un grup electrogen propriu.
6. Instalații, echipamente și dotări PSI, obligatorii conf. NP 24-97, alcatuite din rețele multiple de stingere caracteristice materialelor de ardere și tipologiei incendiului. De asemenea, acestea cuprind și dotările minime normale pentru fiecare compartiment de incendiu.
7. Rețele și instalații de supraveghere, înregistrare, dirijare, control și avertizare care cuprind:
 - rețea supraveghere video;
 - rețea detectare-alarmare PSI;
 - rețea optică de semnalizare.
8. Schimbarea gardului de împrejmuire

- 9. Refacerea si largirea cailor de circulatie pietonale
- 10. Refacerea si construirea cailor de rulare auto pentru o mai buna aprovizionare si crearea unui flux comercial bun.

CAP.4. FINANTARE INVESTITIEI

Finantarea investitiei se face prin intermediul fondurilor angajate de OFERTANT.

CAP.5. CRITERII DE SELECTIE

Privind realizarea unei asocieri in participatiune in vederea finantarii, executiei si exploatarei CENTRULUI COMERCIAL OBOR

5.1. Cerinte minime privind capacitatea economico-financiara si tehnica

Pentru a participa la selectie, ofertantul trebuie sa intruneasca urmatoarele criterii:

- a) Capacitate economico-financiara ex:
 - Cifra de afaceri pe ultimi trei ani;
 - Experienta in management; Certificare ISO 9001/2008 ISO14001/2008; ISO18001/2007;
 - Certificat de atestare fiscala pentru persoane juridice emis de ANAF;
 - Certificat de inregistrare de la Oficiul Registrul Comertului;
 - Certificat constatator de la Oficiul Registrul Comertului, nu mai vechi de 30 de zile;
 - Declaratie privind eligibilitatea;
 - Ofertantul poate prezenta si alte documente edificatoare privind capacitatea economico-financiara pe care le considera a fi edificatoare.

5.2. Eligibilitate

5.2.1 Ofertantul trebuie sa prezinte Declaratia privind eligibilitatea, pe propria raspundere, din care sa reiasa ca:

- a) Nu este in stare de faliment ori lichidare, afacerile ii sunt administrate de un judecator sindic sau activitatile sale comerciale nu sunt suspendate;
- b) Nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa in una din situatiile prevazute anterior;
- c) Si-a indeplinit obligatiile exigibile de plata a impozitelor si taxelor catre stat;
- d) Nu furnizeaza informatii false in documentele prezentate;
- e) Nu a comis o grava gresala in materie profesionala.

5.2.2. Ofertantul trebuie sa prezinte certificate constatatoare privind:

- a) Indeplinirea obligatiilor exigibile de plata a impozitelor si taxelor catre stat,

5.3. Continutul minimal al ofertei.

Oferta se va referi la toate pozitiile din caietul de sarcini.

Oferta va contine:

- a) Propunerile privind asocierea;
 - 1. aportul partilor-procentul din profitul net al partilor
 - 2. termenul de incepere si de finalizare a proiectului;

- b) Evaluarea cheltuielilor privind realizarea proiectului;
- c) Strategia de exploatare;
- d) Regimul juridic(in special privind dreptul de proprietate, de folosinta si de usufruct) al constructiilor efectuate de Ofertant (asociat) dupa expirea termenului contractului de asociere in participatiune.

5.4. Termenul de semnare a contractului de asociere

Contractul de asociere in participatiune se va semna in maxim 5 zile de la data desemnarii ofertei castigatoare cu incepere de la 1 ale lunii viitoare, sau de la solutionarea contestatiilor.

5.5. Prezentarea si analiza ofertelor

- Adresa la care se depune oferta: SC Hale si Piete SA Ploiesti, la adresa prevazuta la CAP.1 din prezentul caiet de sarcini.
- Data limita a ofertelor: 22.04.2013, ora 12.00
- Deschiderea ofertelor va avea loc in data de 23.04.2013 ora 12.00 la sediul SC Hale si Piete SA din Ploiesti din str. Grivitei, nr. 15, jud. Prahova, unde vor putea participa si reprezentantii ofertantilor.
- Limba de redactare a ofertei ; LIMBA ROMANA.
- Perioada de valabilitate a ofertei: 90 de zile calendaristice de la data limita de depunere a ofertelor.
- Rezultatele selectiei de oferta vor fi afisate la sediul SC Hale si Piete SA din Ploiesti, str. Grivitei, nr. 15, in data de 26.04.2013, ora 10.00.
- Ofertantii pot depune contestatii, in termen de 24 ore de la afisarea rezultatelor.
- Rezultatul solutionarii contestatiilor va fi afisat la sediul SC Hale si Piete SA din Ploiesti, str. Grivitei, nr.15, in termen de 24 ore de la depunerea acestora.

CAP. 6. DESCHIDEREA OFERTELOR

Criteriul pe baza caruia se atribuiue contractul de asociere este **oferta cea mai avantajoasa din punct de vedere tehnico-economic.**

Calificarea ofertelor se va face in ordinea descrescatoare a punctajelor combinate tehnic si financiar, dupa cum urmeaza:

- a) valoare minima platita lunar- 20 puncte
- b) pastrarea contractelor existente pana la expirarea lor- 5 puncte
- c)preluarea personalului -5 puncte;
- d)experienta manageriala -10 puncte.
- e)valoarea investitiei ce va ramane in proprietatea SC Hale si Piete SA la expirarea contractului -60 puncte.

.....
TOTAL: 100 puncte

CAP.7. DREPTUL DE A SOLICITA CLARIFICARI

Orice ofertant care a obtinut un exemplar din caietul de sarcini si a depus oferta in termenul stabilit, dupa ce este declarat calificat, are obligatia de a raspunde la clarificari despre elementele cuprinse in oferta depusa.

CAP. 8. CONFIDENTIALITATE

SC HALE SI PIETE SA are obligatia de a pastra confidentialitatea asupra continutului ofertei, precum si asupra oricarei informatii privind OFERTANTUL a carei dezvaluire ar putea aduce atingere dreptului acestuia de a-si proteja proprietatea intelectuala sau secretele comerciale.

Prezentul caiet de sarcini contine in anexa urmatoarele:

- propunerea modelului cadru de contract de asociere in participatiune
- schita de indentificare a locatiei – Anexa 1
- schita de indentificare a constructiilor – Anexa 2

Pretul caietului de sarcini este de 50 Lei

S.C. HALE SI PIETE S.A. Ploiesti
DIRECTOR GENERAL,
Jr. Ilie Emanuel Adrian

CONTRACT DE ASOCIERE IN PARTICIPATIUNE

Nr.....din.....

Cap.1. PARTILE CONTRACTANTE

Prezentul act se incheie intre:

S.C HALE SI PIETE S.A,cu sediul in.....,tel./fax.....
inmatriculata la Registrul Comertului sub numarul.....,cod fiscal
numarul.....,avand contul numarul.....
deschis la Banca.....,reprezentata de domnul/doamna..
.....,numit in continuare si Asociat Prim.

Si

S.C.....,cu sediul inStr.....nr...,
Inregistrata la Registrul Comertului cu nr.J.....,CUI.....,
reprezentata de dl.....,in calitate de Administrator,numit
in continuare Asociat Secund-Investitor,

Asociatul Prim si Asociatul Secund-Investitor au convenit sa incheie
prezentul Contract de Asociere in Participatiune,cu respectarea urmatoarelor
clauze:

Cap.2 OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1 Realizarea unei asocieri in participatiune in vederea reamenajarii,
modernizarii si intretinerii obiectului Obor,situat in Municipiul Ploiesti,str.
Oborului,nr.2,prin care Asociatul Prim si Asociatul Secund-Investitor au
convenit sa desfasoare in comun urmatoarele activitati:

a)finantare si proiectare,construire si exploatare Complex Comercial Obor
b)activitati conexe/complementare exploatarii obiectului
(reclama,comert,servicii,alte servicii comerciale retail,etc.)rezultat in urma
construirii unor hale conform proiectului de constructie ce urmeaza a fi
autorizat si punerea in executie a unui plan de investitii

Cap.3 DURATA ASOCIERII

Art.3.1. Durata asocierii constituita in baza prezentului contract este de 10 ani,incepand de la data semnarii prezentului contract de asociere.

Art.3.2. La expirare,contractul se poate prelungi in urma acordului scris al ambelor parti,exprimat cu cel putin un an inainte de expirarea termenului.

Cap.4 APORTUL PARTILOR

Art.4.1 Asociatul Prim S.C HALE SI PIETE S.A,pentru realizarea activitatilor ce formeaza obiectul prezentului contract contribuie cu un aport constand in:

- teren in suprafata deconform Anexa 1.
- cladiri in incinta obiectivului Obor conform Anexa 2.
- mijloace fixe si obiecte de inventar conform Anexa 3.

Art.4.2 Asociatul Secund-Investitor,pentru realizarea activitatilor ce formeaza obiectul prezentului contract,contribuie cu un aport constand in finantare,proiectare,constructii,know-how,management si celelalte amenajari si/sau utilaje/bunuri/valori/finantari necesare definitivarii si exploatarii in bune conditiuni a obiectivului de investitii conform Anexa 4(lista de investitii).

Art4.3 Asupra bunurilor rezultate si a valorilor investite care reprezinta contributia la realizarea asocierii ce face obiectul prezentului contract, Asociatul Secund-Investitorul isi pastraza dreptul de proprietate si administrare pana la expirarea contractului.

La data expirarii contractului, investitiile (bunurile) realizate de Asociatul Secund-Investitor, trec de drept si cu titlu gratuit in proprietatea Asociatului Prim, urmand ca partile sa faca toate demersurile legale in acest sens.

Art.4.4 Bunurile si/sau valorile respective vor fi mentionate in inventare semnate de asociati,inventare ce fac parte integrate din prezentul contract dupa darea in folosinta a fiecarei investitii finalizata de catre investitor.

Art.4.5 In relatiile cu tertii,raspunderea pentru obligatiile contractuale revine partii care a dat nastere obligatiei respective.

Art.4.6 Reprezentarea asocierii in relatiile cu tertii va fi in sarcina asociatului second - investitorului,ca dealtfel si exploatarea,gestionarea si managementul obiectului de investitii.

Cap.5 ADMINISTRAREA ASOCIERII IN PARTICIPATIUNE

Art.5.1 Organizarea administrarii asocierii si conducerea acesteia,sunt in sarcina exclusive a Asociatului Secund-Investitorul.

Art.5.2 In vederea administrarii asocierii,investitorul are in principal urmatoarele atributii:

- a) sa elaboreze strategia de activitate a asocierii si programele aferente acesteia;
- b) sa aprobe preturile si tarifele pentru serviciile prestate in cadrul asocierii conform prevederilor legale;
- c) sa realizeze in locatia "Obor" din Mun.Ploiesti,str. Oborului,nr.2,jud.Prahova,dotarile,modernizarile si investitiile la care s-a angajat conform ofertei si anexei 4, parte a prezentului contract;
- d) sa stabileasca lunar repartizarea profitului/pierderilor intre asociati,potrivit cotelor de participare convenite;
- e) sa examineze calculele de eficienta a operatiunilor efectuate;
- f) sa stabileasca si sa aprobe cheltuielile necesare functionarii asociatiei;
- g) sa stabileasca si sa aprobe numarul personalului care lucreaza pentru asociatie,atributiile si salariile acestora;
- h) sa prezinte un raport trimestrial conducerii asociatului prim,privind activitatea desfasurata.

Cap.6 EVIDENTA CONTABILA

Art.6.1 Evidenta contabila a asocierii in participatiune va fi tinuta centralizat si distinct de catre Asociatul Secund-Investitor,respectiv de societatea comerciala.....aceasta contabilitate fiind tinuta autonom de propria activitate.La data deale fiecărei luni, asociatul secund-investitorul va transmite asociatului prim,pe baza de decont,cheltuielile si veniturile inregistrate contabil ,in vederea inregistrarii acestora in contabilitatea asociatului prim.

Art.6.2 La solicitarea scrisa a asociatului prim,asociatul secund-investitorul va permite asociatului prim verificarea evidentei contabile a asocierii in participatiune,punandui la dispozitie toate documentele financiar-contabile referitoare la asociere.

Cap.7 IMPARTIRA REZULTATELOR FINANCIARE

Art.7.1 Impartirea rezultatelor financiare se face astfel:.....% pentru asociatul prim si.....% pentru asociatul secund-investitor,procente din profitul net.

Art.7.2 In cazul in care in urma desfasurarii activitatilor comerciale,stabilite la finalul exercitiului financiar/balantei/bilantului,cota convenita asociatului prim,ca urmare a impartirii rezultatelor financiare,este

mai mica de.....lei/luna(cota minima),asociatul secund-investitorul se obliga sa vireze in contul asociatului prim diferenta.

Art.7.3 Platile catre Asociatul Prim se vor face trimestrial pana in ultima zi a trimestrului, pentru exercitiul financiar trimestrial precedent, in lei in contul nr..... la banca.....

Art.7.4 Platile se vor face incepand cu trimestrul urmator semnarii contractului de asociere si a predarii efective a terenului ce face obiectul contributiei Asociatului Prim, catre Asociatul Secund-Investitor, liber de sarcini, servituti sau alte dezmembraminte ale dreptului de proprietate.

Cap.8 OBLIGATIILE SI DREPTURILE PARTILOR

Art.8.1 Obligatiile si drepturile Asociatului Prim:

- a) Sa asigure posesia utila si folosinta netulburata a obiectului adus in asociere pe intreaga durata a asocierii.
- b) Sa-l sprijine pe asociatul secund-investitor, in desfasurarea unor activitati legate de buna executie a prezentului contract (obtinerea de avize de la diverse organisme abilitate, in relatiile cu furnizorii de utilitati, etc.);
- c) Sa predea terenul pe baza de proces verbal in minim.....de zile de la data semnarii contractului de asociere;
- d) Sa vegheze in calitatea sa de asociat prim (si prin interpusii sai legali) la respectarea legilor si reglementarilor in vigoare in ceea ce il priveste, cu scopul de a il sprijini/proteja pe asociatul secund-investitor in desfasurarea activitatilor legate de buna executie si exploatare a prezentului contract.
- e) In cazul refacerii/reproiectarii/schimbarii tramei stradale, a suprafetei carosabile, a caii de rulare, a stratului de uzura al suprafetei carosabile, in cazul resistematizarii zonei, sau a oricarori lucrari de natura a obstructiona total accesul la, in sau spre obiectiv, pe perioada respectiva, care poate fi considerata ca si forta majora, asociatul secund-investitorul nu are obligatia de a mai achita cota minima de asociere.
- h) Dispozitiile anterioare nu se refera la lucrarile ce au caracter de urgenta sau daca acestea nu depasesc 48 de ore.
- i) Sa elibereze in cel mai scurt termen prevazut de legea aplicabila orice documente solicitate de asociatul secund-investitor, daca acestea se gasesc conform legii in sarcina sa.

Art.8.2 Obligatiile si drepturile Asociatului Secund-Investitorului:

- a) Sa inceapa constructia obiectivului de investitii imediat dupa semnarea contractului conform graficului (anexa4) si a eliberarii autorizatiei de construire, a obtinerii avizelor si a tuturor racordurilor si sa finalizeze obiectul de investitii conform ofertei depuse;

- b) Valoarea finala totala a investitiei sa fie.....milioane lei, valoare ce urmeaza a fi dovedita de catre asociatul secund-investitor dupa data semnarii protocolului de dare in folosinta in totalitate a obiectului de investitie, conform ofertei depuse, prin contracte si/sau facturi, etc. modul de plata sau termenele de plata ale acestora, fiind raspunderea si constituind exclusiv obligatia asociatului secund-investitorului;
- c) Asociatul Secund-Investitorul are cunostinta de faptul ca, inainte de construirea obiectivului ar putea fi necesara devierea eventualelor cabluri electrice, de telefonie, a conductelor de apa-canal, gaz, termoficare etc. In acest caz, termenul de construire (cf. 8.2a) se va prelungi cu durata devierilor. Asociatul Secund-Investitorul va efectua aceste lucrari de deviere pe propria cheltuiala. Asociatul Secund-Investitorul nu va solicita compensatii financiare pentru intreruperea lucrarilor cauzate de realizarea acestor devieri, inasa toate sumele cheltuite cu ocazia realizarii acestor devieri se vor adauga la valoarea finala totala a investitiei.
- d) Sa suporte in totalitate costurile pentru: realizarea contractelor de consultanta, proiectare, arhitectura, publicitate imobiliara si/sau publicitate/lansare (ATL; BTL), a constructiilor si a tuturor celorlalte contracte cu societatile direct angajate sau angajate in subantrepriza, a derularii contractelor angajate si/sau a efectelor, a securizarii santierului si/sau a materialelor si utilajelor, a preventiei incendiilor sau a patrunderilor prin efracție/ neautorizate, etc si a oricaror alte costuri si/sau cheltuieli directe sau indirecte necesare/ ocazionale pentru/ de constructia/ darea in folosinta in totalitate a obiectivului de investitie, costuri ce vor fi incluse in valoarea finala totala a investitiei (valoarea amortizabila) astfel Asociatul Secund-Investitorul nefiind tinut de la semnarea oricarui contract sau angajament pe parcursul intregii durate a acestui contract.
- e) Sa achite cotele datorate catre Asociatul Prim la termenul fixat prin contract;
- f) Sa-si ia masuri de paza, prevenire si stingere a incendiilor;
- g) Sa instaleze aparatura de masura si control pentru consumul utilitatilor;
- h) Asociatul Secund-Investitorul are dreptul sa cesioneze, numai cu acordul scris al Asociatului Prim, beneficiul contractului de asociere catre terti, in calitate de succesori, cu conditia ca acestia sa preia toate drepturile si obligatiile Asociatului Secund-Investitorului care rezulta din acest contract;
- i) Asociatul Secund-Investitorul, in calitatea sa de administrator-coordonator al societatii, are dreptul sa se asocieze cu personae fizice si juridice de specialitate, sa incheie contracte de orice natura cu terte personae fizice sau juridice pentru asigurarea si valorificarea exploatarei obiectului de investitie, in special sa inchirieze catre terti si/sau sa ia orice alte masuri

pentru realizarea obiectului de investitie al asocierii, pentru optimizarea activitatii, amortizarii investitiilor si a majorarii profitului pe termen scurt, mediu sau lung, putand apela pentru aceasta la management/operatori specializati /intern sau extern, utiliza franchise, transportatori, etc; coordonarea intregii activitati desfasurate in incinta obiectivului sau activitatilor conexe/complementare lui, urmand a fi exclusiv facuta de asociatul secund-investitor; acesta avand obligatia de a tine si evidentele contabile si de a ordona platile obligatiilor fiscale nascute ca urmare a activitatilor desfasurate in urma asocierii a platii furnizorilor de orice fel, a platii utilitatilor necesare desfasurarii obiectului asocierii (apa, canal, gaz, telefon, internet, curent electric, gunoi, etc), etc, fiind in sarcina sa de a le achita in termen;

Cap.9 INCETAREA CONTRACTULUI

Art.9.1 Presentul contract isi inceteaza activitatea in urmatoarele cazuri:

- a) Hotarare comuna a partilor
- b) Expirarea duratei pentru care s-a incheiat contractul de asociere;
- c) Hotararea definitiva si irevocabila a unei instante judecatoresti;
- d) Daca Asociatul Secund-Investitorul nu isi achita timp de 3 termene consecutive obligatiile contractuale financiare ce ii revin;
- e) Daca asociatul secund-investitorul nu realizeaza investitiile la care s-a angajat prin oferta si prin prezentul contract.

Art.9.2 In cazul lichidarii/incetarii, fiecare parte reintra in posesia exclusiva a bunurilor si/sau valorilor asupra carora si-a pastrat dreptul de proprietate/administrare, in conditiile legii.

Cap.10 RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art.10.1 Partile se obliga reciproc la executarea intocmai si la timp a obligatiilor contractuale. Nerespectarea sau neexecutarea corespunzatoare a prevederilor prezentului contract de catre una din parti da dreptul celeilalte parti de a rezilia contractul de drept, precum si de a pretinde daune interese si profit nerealizat echivalente cu pagubele produse si raportate la valoarea obiectivului de investitie;

Art.10.2 Neplata cotelor minime de aport de catre Asociatul Secund-Investitor la termenul specificat in contract sau ale oricaror plati intre parti atrage o penalizare de 0.05% pe zi bancara de intarziere, in sarcina partii in culpa.

Cap.11 FORTA MAJORA

Art.11.1 Evenimentele imprevizibile,inevitabile si care nu sunt dependente de vointa sau controlul partilor si care pot impiedica integral sau partial executia contractului sunt considerate cazuri de forta majora.

Art.11.2 Forta majora poate fi invocata de oricare din parti in termen de 2 zile lucratoare de la aparitia acestei situatii,prin intocmirea unei scrisori recomandate trimise in atentia celeilalte parti contractante.Nerespectarea acestor prevederi de catre una din partile contractante,atrage asumarea integrala de catre aceasta a riscului si consecintelor situatiei de forta majora.

Art.11.3 Cazurile de forta majora definite prin prezentul contract prelungesc automat termenele contractuale si obligatiile partilor pe durata existentei acestei situatii.

Cap.12 NOTIFICARI

Art.12.1 In acceptiunea partilor contractuale,orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in partea introductiva a prezentului contract sau la o adresa declarata, notificata conform contractului.

Art.12.2 In cazul in care notificarea se face pe cale postala,ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Art.12.3 Daca notificarea se transmite prin telex sau telefax sau email ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

Art.12.4 Notificarile verbale nu se iau in considerare de nici una din parti daca nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la aliniatele precedente.

Cap.13 ALTE CLAUCZE

Art.13.1 Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul ambelor parti,prin act aditional.

Art.13.2 Posibile litigii dintre parti se vor solutiona pe cale amiabila.Cand acest lucru nu este posibil, competente sa se pronunte sint instantele judecatoresti din Romania.

Art.13.3 Prezentul contract impreuna cu anexele sale,care fac parte integranta din cuprinsul sau,reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara lui.Orice clauza contrara legii romane este nula de drept.

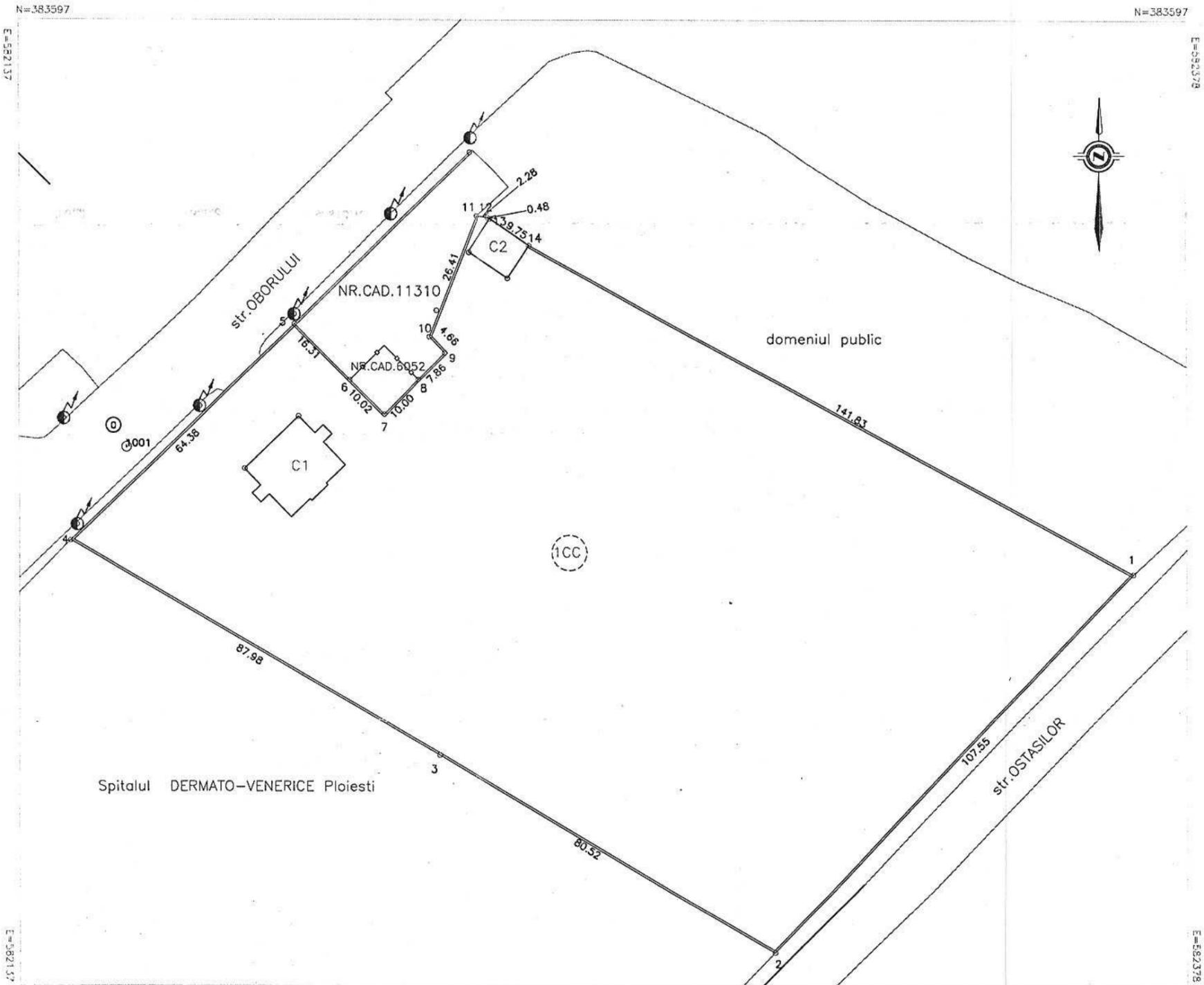
Prezentul contract s-a incheiat in Ploiesti azi...../.....
in 2(doua) exemplare,ambele originale,cate unul pentru fiecare parte si intra
in vigoare odata cu semnarea acestuia de catre parti.Predarea-primirea se va
face in perioada.....,prin inventar,iar prezentul contract
intra in vigoare incepand cu.....

ASOCIAT PRIM

ASOCIAT SECUND-INVESTITOR

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
sc 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
101037	16097.00	str.Oborului,nr.2-OBOR,mun.Ploiesti,jud.Prahova
Cartea funciara nr.:	UAT	PLOIESTI



N=383598 N=383598

A.DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp.)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	16097.00	1931640.00	imprejmuit cu gard din placi de beton
Total		16097.00	1931640.00	

B.DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTIE

Cod constructie	Suprafata constr.la sol (mp.)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	230.81	33787.67	Supr.constr.desfasurata=230.81 mp.
C2	78.00	15125.51	Supr.constr.desfasurata=78.00 mp.
Total		308.81	48913.18

INVENTAR COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO '70

Pct.	E(m)	N(m)
1	582367.13	383483.03
2	293.14	404.98
3	223.75	445.82
4	147.63	489.93
5	193.93	534.66
6	205.32	522.98
7	212.42	515.90
8	219.44	523.02
9	224.97	528.61
10	221.77	532.00
11	231.61	556.51
12	233.87	556.18
13	234.30	555.97
14	582242.41	383550.56

Suprafata masurata = 16097.00 mp
Suprafata din act = 16086.00 mp

Executant,
Semnatura si stampila

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
MINCULESCU MARIANA
 Consilier Gr. I A
 16399 / 26 APR. 2007

Semnatura si data
Stampila BCPI

