

CONTRACT DE ASOCIERE IN PARTICIPATIUNE

NR.....

I.PARTILE CONTRACTANTE:

1.UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA COMUNA POPRICANI, JUD.IASI, cu sediul in comuna Popricani, jud.lasi, avand Cod Fiscal 4540380 si cont nr.....deschis la.....reprezentata prin **ing.Pârlog Valeriu, in calitate de Primar,** denumita in continuare ASOCIAT 1

2.SC RASAVIA STEEL SRL .cu sediul in municipiul Iasi ,Judetul Iasi, str. Sf. Andrei nr. 12, parter, spațiul comercial nr. 1 , înmatriculata la Registrul Comertului sub nrJ22/997/2018,având CUI39229213 si contul nr.....deschis la.....reprezentata legal de **Vieru Adi Aurelia in calitate de administrator,** denumita in continuare ASOCIAT 2 au convenit sa incheie prezentul contract de asociere in participatiune cu urmatoarele clauze :

II.DISPOZITII GENERALE:

Art.2.1.Asocierea constituita prin prezentul contract nu creaza o persoana juridica distincta fiind o asociatie independenta fara personalitate juridica.

Art.2.2.Temeiul de drept al asocierii il constituie art.1949-1954 din Codul civil , art.36 alin.2 lit.c si d si art.7 lit.a, art.45 alin.2 lit.f din Legea nr.215/2001, art. 127, alin.9 si 10 din Codul Fiscal.

III.OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art.3.1.Asociatiunea se constituie in baza HCL nr.....a Asociatului 1 si a Hotararii AGA nr.....din.....a Asociatului 2 si va functiona potrivit urmatoarelor principii:

- a)principiul independentei juridice a fiecarui asociat.
- b)principiul reciprocitatii asistentei manageriale, juridice, de marketing si comerciale.
- c)principiul acordarii prioritatii pentru realizarea scopului asociatiunii.

Art.3.2.Asociatii au convenit ca in baza principiilor prevazute la art.3.1 sa se asocieze in vederea realizarii unui **“PROGRAM DE DEZVOLTARE IMOBILIARA IN MEDIUL RURAL”** respectiv edificarea de locuințe și imobile de utilitate publică (destinatia va fi stabilită prin HOTĂRÂRE de către Consiliului Local Popricani,jud.lasi).

IV.DURATA ASOCIERII :

Art.4.1.Prezentul contract de asociere se incheie pe o durata de **20 ani.**
Art.4.2.Durata de valabilitate a contractului se poate prelungi cu acordul partilor prin act additional.

V.APORTURILE (CONTRIBUTIA)PARTILOR LA REALIZAREA ASOCIERII.

Art.5.1.Asociatul 1- Unitatea Administrativ Teritoriala Comuna Popricani, persoana publica , aduce in asociere urmatoarele :

a)un imobil teren in suprafata de **280.305 mp**,intravilan-sat **Cîrlig /extravilan-sat. Vinători comuna Popricani, județul Iași aflat in domeniul privat al UAT Popricani , inscris in Cartea funciara sub nr.62920,62932,62933,64681,64682,64693, 64694,64695,64696,64718.**

b)dreptul de supraficie în favoarea Asociatului 2 pentru imobilele constructii ce vor fi repartizate acestuia în urma edificarii lor, drept care se va materializa intr-un înscris incheiat in forma autentica având ca teme juridic prevederile art.693-702 Cod civil si care se va incheia in termen de 5 zile de la aprobarea PUZ .(costurile aferente încheierii contractului de supraficie vor fi suportate de Asociatul 2.)

Art.5.2.Prin semnarea prezentului contract Asociatul 1 isi da acordul in mod irevocabil pentru ca Asociatul 2 sa utilizeze terenul in scopul edificarii imobilelor constructii precum si a oricaror activitati conexe acestora pentru indeplinirea obiectului asocierii.

Art.5.3.Asociatul 2 “SC RASAVIA STEEL SRL” aduce in asociere urmatoarele:

a)toate materialele de constructii si utilajele necesare edificarii imobilelor constructii.

b)toate resursele umane necesare realizarii obiectului prezentului contract.

c)finantarea in totalitate a tuturor activitatilor ce urmeaza a se desfasura din resurse proprii , resurse atrase în vederea indeplinirii obiectului contractului de asociere in participatiune.

VI.CONDUCEREA SI ADMINISTRAREA ASOCIATIUNII:

Art.6.1.Asociatiunea va fi administrată si condusă de Asociatul 2 prin reprezentantul sau legal care este raspunzator de orice relatie cu tertii si pentru orice obligatie avuta conform legilor in vigoare precum si pentru orice evenimente produse sau cauzate de acesta daca nu a lupta masuri pentru prevenirea lor.

Art.6.2.Asociatul 2 se obliga sa furnizeze Asociatului 1 toate informatiile referitoare la derularea prezentului contract, acesta avand dreptul sa urmareasca in mod direct si efectiv modul in care se desfasoara lucrarile de constructii si a respectarii proiectului de constructie.

Art.6.3.Ambii asociati au dreptul de a convoca partile prin reprezentantii lor ori de cate ori este necesar in vederea analizeii stadiului si modului de executie a lucrarilor sau pentru rezolvarea problemelor ce se impun.

Art.6.4.Convocarea se face in scris prin notificare comunicata cu confirmare de primire cu cel putin 3 zile inainte de ziua stabilita pentru intrunire.

VII.CONDITIILE SI MODALITATILE DE IMPARTIRE A RESULTATULUI ASOCIERII:

Art.7.1.**Asociatul 1** va beneficia de parte din dreptul de proprietate din imobilele edificate de Asociatul 2 in cota procentuala de**3.%** din suprafata utilă construită.

Art.7.2.Asociatul 2 va beneficia de dreptul de proprietate a imobilelor sau parte din acestea pe care le-a identificat in cota procentuala de **97 %** din suprafata utila construita.

Art.7.3.Repartizarea rezultatelor asocierii se va face în funcție de suprafața autorizată pentru construcții și de nevoile asociatului 1 astfel :

-construcțiile se vor autoriza pe etape în suprafețe de maxim 6600 m.p. construite.
Imobilul (imobilele) ,reprezentând beneficiu de 3% din suprafață solicitată și autorizată de asociatul 1, va fi repartizată la finalizarea construcțiilor conform prevederilor legale ale Codului Fiscal.

Beneficiul efectiv realizat al Asociatului 1, va fi proiectat în suprafețe construite cu destinația de clădiri de interes public având destinația aprobată prin HCL, construite în scopul satisfacerii interesului public al UAT Popricani. Construcțiile ce vor reveni asociatului 1, vor fi executate în conformitate cu solicitarea și dispoziția acestuia.

Art.7.4. Asociatii vor putea dispune in orice mod de beneficiile obtinute în urma asocierii si vor avea dreptul sa-si inscrie dreptul lor de proprietate in Cartea Funciara.

VIII.DREPTURILE SI OBLIGATIILE ASOCIATILOR:

Art.8.1.Drepturile si obligatiile Asociatului 1:

a)Sa puna la dispozitia Asociatului 2 terenul in suprafata de**280.305 m.p.** situat in intravilan-sat **Cirlig /extravilan-sat. Vinători comuna Popricani, județul Iași** aflat in domeniul privat al UAT Popricani , in scris in Cartea funciara sub nr.**62920,62932,62933,644681,644682,644693, 644694,644695,644696,64718.**

garantand ca terenul respectiv nu face parte din domeniul public, nu este scos din circuitul civil, nu a mai fost instrainat , nu face obiectul retrocedarilor conform legilor fondului funciar sau a unor litigii.

b)Sa puna la dispozitia Asociatului 2 toate documentele care atesta proprietatea terenului si necesare pentru obtinerea avizelor si autorizatiilor ce se impun.

c)Sa dea curs solicitarilor si convocarilor facute de Asociatul 2 in vederea solutionarii in termen scurt a tuturor problemelor ce apar pe timpul asocierii.

d)Sa urmareasca in mod efectiv modul de indeplinire a obligatiilor de catre Asociatul 2 si sa aduca la cunostiinta acestuia, in scris , orice aspect negativ constatat.

e)Sa ia in stapanire imobilele sau suprafetele din aceste imobile ce i se cuvin conform prevederilor prezentului contract.

f)Sa utilizeze cum crede de cuviinta imobilele sau suprafetele din acestea care i-au fost repartizate.

g)Sa elibereze Asociatului 2 precum si celorlalte persoane fizice sau juridice care vor deveni proprietare după edificarea constructiilor toate documentele necesare in vederea inscrierii dreptului de proprietate si obtinerea avizelor necesare la furnizarea utilitatii.

h)Sa incaseze taxe si impozite pentru eliberarea avizelor si autorizatiilor conform legilor in vigoare precum si a impozitelor pe imobilele terenuri si/sau constructii.

i)Sa imputerniceasca Asociatul 1 prin adoptarea unei hotarari a Consiliului Local Popricani in vederea efectuarii actelor de dezmembrare, alipire , intabulare, notare in Cartea Funciara si orice alte probleme ce sunt necesare pentru ducerea la indeplinire a obiectului contractului.

j)Obligația de a demara procedurile legale pentru obtinerea Planului Urbanistic Zonal si de a-l pune la dispozitia Asociatului 2 in termen de 5 zile de la finalizarea acestuia.Costurile aferente documentației PUZ, vor fi suportate de asociatul 1.

Obiectul PUZ îl constituie trecerea din extravilan în intravilan construibil al comunei Popricani și obținerea parametrilor urbanistici UTR solicitați de asociatul 2. Tematica PUZ va fi stabilită de comun acord cu Asociatul 2.

Anterior elabiorării documentațiilor de specialitate (studiu de oportunitate, PUZ), se va face consultare la MADR cu privire la respectarea prevederilor OUG. 34/2013.

K)Sa colaboreze alaturi de Asociatul 2 pentru realizarea extinderii retelelor de utilitati.

- 1)Sa emita documentele necesare pentru inceperea lucrărilor de catre Asociatul
- 2.
- m)Sa asigure , functie de necesitățile ce se impun autorizatie de libera trecere si acces, servituti de trecere pietonala sau auto pe suprafetele invecinate in vederea efectuării lucrărilor de constructii.
- o)Să recepționeze fiecare imobil, la solicitarea asociatului 2, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.
- Art.8.2.Drepturile si obligatiile Asociatului 2:
- a)Dreptul de a primi de la Asociatul 1 toate documentele necesare privind proprietatea terenului ce face obiectul prezentului contract.
- b)Dreptul de a primi si de a lua în exploatare terenul în suprafața de**280.305 m.p. intravilan-sat Crlig /extravilan-sat. Vinători comuna Popricani, județul Iași** aflat în **domeniul privat al UAT Popricani , inscris in Cartea funciara sub nr.62920,62932,62933,64681,64682,64693, 64694,64695,64696,64718.** pe care urmeaza a se edifica constructiile prevazute in prezentul contract.
- c)Dreptul de a vinde imobilele construite conform asocierii în cota procentuala de 97 % pe întreaga perioada a derularii constructiilor si în termenul de valabilitate a contractului.
- d)Obligatia de a participa cu toate mijloacele materiale si umane pentru realizarea obiectului contractului si a finanta deasemeni toate activitățile ce sunt necesare în vederea realizării obiectului contractului.
- e)Obligatia de a edifica imobile sau suprafete din aceste imobile pentru repartizarea lor catre Asociatul 1 in termenele si in cotele procentuale stabilite.
- f)Obligatia de a edifica imobilele sau suprafetele ce vor fi repartizate Asociatului 1 conform necesitatilor acestuia si a proiectului de constructie aprobat si avizat spre neschimbare.
- g)Obligatia de a selecta si angaja personalul ce va edifica si deservi intregul proiect conform prezentului contract.
- h)Sa intocmeasca si sa tina evidenta financiar contabila a asociatiei în conformitate cu prevederile legale.
- i)Sa nu faca rabat de la calitatea constructiilor edificate si ale anexelor acestora si sa respecte intocmai proiectul de constructii avizat si semnat pentru neschimbare.
- j)Sa ia toate masurile pentru prevenirea incendiilor si a accidentelor de munca , respectand cu strictete normele legale in materie.
- k)Obligatia de a inregistra contractul de asociere la organele competente si de a obtine toate avizele si autorizatiile necesare de la acestea atunci cand este cazul si numai în baza imputernicirii oferită de Asociatul 1.
- l)Obligatia de a tine evidenta contabila si financiara a asociatiei distinct de evidenta altor activitati ale sale.
- m)Sa suporte toate costurile generate de aducerea sau extinderea rețelilor de utilitati publice, utilitati care vor deservi intreg ansamblul construit cat si anexele acestuia.
- n)Sa suporte toate cheltuielile ocazionate de obtinerea avizelor si autorizatiilor necesare edificarii constructiilor si anexelor.
- o)Obligatia de a repartiza Asociatului 1 imobilele sau suprafetele ce i se cuvin la finalizarea acestora si numai dupa intocmirea receptiei.

p.)obligatia de a executa infrastructura stradala în cadrul proiectului , care ulterior va fi predata în vederea administrării Asociatului 1.

IX.RASPUNDEREA PARTILOR:

Art.9.1.In relatiile cu tertii raspunderea pentru orice obligatie asumata revine părții care s-a obligat.

Art.9.2.Orice paguba produsa de un asociat fata de celalalt asociat obliga partea vinovata la despagubiri.

Art.9.3.Pentru neindeplinirea sau indeplinirea defectuoasa sau cu intarziere a obligatiilor asumate in prezentul contract partea in culpa va fi obligata la plata daunelor.

X.INCETAREA CONTRACTULUI:

Art.10.1.Asocierea in participatiune inceteaza in urmatoarele conditii:

a)cu acordul partilor.

b)la expirarea duratei contractului.

c)prin intrarea unui asociat in procedura de insolventa/failment.

d)cand unul dintre asociati nu-si indeplineste clauzele contractuale si incalca grav obligatiile ce ii revin, obligatii care fac imposibila continuarea asocierii.

e)cand Asociatul 2 nu dispune de finantarea necesara continuarii proiectului si a incetat edificarea constructiilor o perioada mai mare de 3 luni.

f)imposibilitatea îndeplinirii obiectului contractului și a altor clauze ale contractului, din motive neîmputabile asociaților respingere PUZ).Cheltuielile suportate de fiecare asociat până la momentul încetării contractului , vor rămâne în sarcina celui care le-a ocazionat. Aceste cheltuieli nu vor putea fi imputate celui alt asociat.

Art.10.2.La incetarea contractului de asociere Asociatul 1 va redobandi terenul cu care a participat la asociere sau parte din acesta ramas neconstruit iar Asociatul 2 va primi constructiile edificate dupa ce a repartizat cota procentuala celui alt asociat conform prezentului contract.

Art.10.3.Dreptul de supraficie ramane valabil pentru constructiile edificate si finalizate.

XI.FORTA MAJORA:

Art.11.1.Forta majora absolvă părțile de orice răspundere.

Art.11.2.Partea care invoca forta majora trebuie sa o dovedeasca avand obligatia de a notifica cealalta parte prin inscrist cu confirmare de primire.

Art.11.3.Daca in termen de 45 de zile evenimentul de forta majora nu inceteaza partile pot cere incetarea de plin drept a prezentului contract fara a fi obligate la daune produse din cauza evenimentului.

XII.NOTIFICARI:

Art.12.1.Orice notificare a unei parti de catre cealalta se va face numai in scris cu confirmare de primire la adresa stabilita in contract sau la adresa indicata ulterior de parti.

XIII.SOLUTIONAREA LITIGIILOR:

Art.13.1.Orice neintelegere cu privire la intocmirea , executarea si incetarea contractului de asociere se va rezolva pe cale amiabila si numai in situatia in care aceasta cale nu va fi posibila se va apela la instanta competent de la sediul Asociatului 1.

XIV.CLAUZE FINALE:

Art.14.1.Angajarea de credite sau garanții este personală și nu implică răspunderea celorlalte părți.

Art.14.2.Fiecare parte are obligatia să-și achite obligațiile fiscale conform legilor în vigoare.

Art.14.3 Asociatul 1 va putea delega Asociatului 2 obtinerea avizelor si autorizatiilor , pentru îndeplinirea prezentului contract de asociere.

Art.14.5.Cooptarea de noi asociati in prezenta asociere se poate face numai cu acordul scris al ambelor parti.Nu se considera asociere subcontractarea de lucrari sau servicii de catre Asociatul 1.

Art.14.6.Asociatul 2 poate instraina imobilele edificate in cota procentuala stabilita numai după ce a repartizat cota procentuală Asociatului 1.

Prezentul contract a fost incheiat in 3 exemplare, cate unul pentru fiecare parte, iar unul va fi depus si inregistrat la Administratia Financiara.

ASOCIAT 1

ASOCIAT 2