Anexă la HCL nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**CONTRACT DE ASOCIERE**

**I. Părțile contractante**:

* 1. Municipiul Sfântu Gheorghe prin Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, tel. 0267-316957, fax 0267351781, având cod fiscal 4404605, cont IBAN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe, reprezentat prin Antal Árpád-András, în calitate de primar şi Veress Ildikó director executiv,
  2. JUDEȚUL COVASNA prin CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA, cu sediul în municipiul Sf. Gheorghe, P-ţa Libertăţii nr. 4, cod poştal 520008 tel-fax: 0267/351228 Cod fiscal 4201988, Cont trezorerie \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Sf. Gheorghe, reprezentat prin Tamás Sándor – preşedinte şi Veres János – director executiv,

și

* 1. FUNDAȚIA SAPIENTIA, cu sediul în mun. Cluj-Napoca, str. Matei Corvin nr. 4, jud. Cluj, CUI \_\_\_\_\_\_, cont IBAN: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ deschis la Banca \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, reprezentat prin președintele fundației \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, și responsabil financiar/contabil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

având în vedere HCL nr....... , HCJ nr….... și hotărârea Consiliului Director al Fundației Sapientia nr........, au convenit, de comun acord, încheierea prezentului Contract de asociere cu respectarea următoarelor clauze:

**2. OBIECTUL CONTRACTULUI**

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie asocierea părților în scopul finanțării și realizării în comun a unui ”Centru multifuncțional” pe terenul/terenurile proprietatea acestora, aduse la dispoziția asocierii, conform datelor de identificare cuprinse în Anexa nr. 1, pentru facilitarea activităților cultural-educative și de tineret, ale unor instituții publice de interes local și județean, respectiv în scopul exploatării centrului multifuncțional realizat în conformitate cu prevederile prezentului contract și cu respectarea legislației în materie.

2.2. Pentru realizarea obiectivului definit la art. 2.1 părțile își exprimă acordul pentru alipirea terenurilor identificate în Anexa nr. 1, aduse la dispoziția asocierii, în condițiile documentației topografice de alipire, ce se va întocmi după demolarea construcțiilor aflate pe aceste terenuri, fiecare parte devenind coproprietar al parcelei de teren nou create prin alipire, în cota parte aferentă, stabilită după întinderea dreptului de proprietate avut anterior alipirii. Cheltuielile aferente operațiunilor cadastrale de alipire vor fi suportate de asociați în funcție de cota lor de proprietate asupra terenurilor puse la dispoziția asocierii.

2.3. Contribuția financiară a părților, pentru realizarea obiectivului stabilit la art. 2.1, se va stabili după aprobarea documentației tehnico-economice de către părțile contractante, conform devizului general anexă a studiului de fezabilitate.

2.4. Prin Asocierea realizată potrivit prezentului Contract de asociere nu se creează o persoană juridică nouă. Toate hotărârile cu privire la pregătirea și realizarea obiectivului de investiție se iau prin votul unanim al părților. Pentru o mai bună și eficientă urmărire a stadiului de realizare a investiției, atât în faza de proiectare cât și în faza de execuție, părțile stabilesc că Municipiul Sfântu Gheorghe va fi liderul Asocierii. Totodată, vor desemna, prin hotărâre, câte un reprezentant care să facă parte din Comisia de supraveghere a realizării obiectului asocierii.

2.5. După finalizare, obiectivul de investiție va intra in proprietatea comună a părților în cota de proprietate stabilită în funcție de contribuția lor la realizarea acestuia, având regimul juridic după cum urmează:

-cota parte aferentă Municipiului Sfântu Gheorghe va intra în proprietatea publică a acestuia;

-cota parte aferentă Județului Covasna va intra în proprietatea publică a acestuia, iar

-cota parte aferentă Fundației Sapientia va intra în proprietatea privată a Fundației.

**3. DURATA CONTRACTULUI**

3.1. Prezentul contract de asociere intră în vigoare la data semnării sale de toate părțile și este valabil pe toată durata ființării ”centrului multifuncțional”.

3.2. Dacă una din părțile semnatare semnează la o dată ulterioară, această dată ulterioară va fi considerată dată de intrare în vigoare a contractului.

**4. DREPTURILE și OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**4.1. Drepturile și obligațiile Municipiului Sfântu Gheorghe, în calitate de lider al Asocierii;**

4.1.1. Va asigura finanțarea și elaborarea P.U.Z.;

4.1.2. Va face toate demersurile în vederea elaborării documentației cadastrale de alipire a terenurilor celor trei proprietari într-o singură parcelă, cu nr. cadastral distinct, pe care se va realiza obiectivul de investiție.

4.1.3. Va aproba, prin autoritatea deliberativă, documentația tehnico-economică realizată (SF), anterior emiterii certificatului de urbanism si a Autorizației de construire;

4.1.4. Va aproba, prin autoritatea deliberativă, participarea la realizarea obiectivului de investiție, cu o contribuție financiară, reprezentând cofinanțarea proprie, potrivit Devizului general anexă a Studiului de fezabilitate, și va pune la dispoziția Asocierii această sumă, precum și parcelele de teren identificate în Anexa 1, lit A;

4.1.5. Va proceda la demolarea construcțiilor existente pe terenurile puse la dispoziția asocierii, în termen de 1 an de la semnarea contractului;

4.1.6. Va derula procedurile de achiziție publică pentru atribuirea contractului de execuție de lucrări și se obligă să realizeze lucrările de construcție pentru structura clădirii, fără finisaje interne, fără finisaje externe și fără dotări conform calendarului realizării lucrărilor, ce se va stabili prin act adițional la propunerea comisiei de supraveghere a asocierii;

4.1.7. Va avea dreptul de a urmări stadiul de realizare a obiectivului de investiție în faza de realizare a proiectelor, și în faza de realizare a finisajelor și să solicite Rapoarte detaliate în toate aceste faze de la Comisia de supraveghere

4.1.8. Emite facturi în sarcina Județului Covasna în baza situațiilor de lucrări întocmite și prezentate de executantul lucrărilor de construire a structurii clădirii multifuncționale, în limita valorii de cofinanțare.

4.1.9. Va desemna, prin hotărârea autorității deliberative, un reprezentant în Comisia de supraveghere.

**4.2. Drepturile și obligațiile Județului Covasna**

4.2.1. Va sprijini realizarea documentației P.U.Z;

4.2.2. Va acorda sprijin în vederea asigurării elaborării documentației cadastrale de alipire a terenurilor celor trei proprietari într-o singură parcelă, cu nr. cadastral distinct, pe care se va realiza obiectivul de investiție.

4.2.3. Va aproba, prin autoritatea deliberativă, documentația tehnico-economică realizată (SF) anterior emiterii certificatului de urbanism și a Autorizației de construire;

4.2.4. Va aproba, prin autoritatea deliberativă, participarea la realizarea obiectivului de investiție cu o contribuție reprezentând cofinanțarea proprie, potrivit Devizului general anexă a Studiului de fezabilitate și va pune la dispoziția Asocierii această sumă, precum și parcela de teren identificată în Anexa 1, lit B;

4.2.5. Va demola construcțiile aflate pe terenul pus la dispoziția asocierii, dacă este cazul, în termen de 1 an de la semnarea contractului;

4.2.6. Are dreptul să urmărească stadiul de realizare a Obiectivului de investiție în faza de realizare a proiectelor, în faza de realizare a structurii clădirii precum și în faza de realizare a finisajelor și să solicite Rapoarte detaliate în toate aceste faze de la Comisia de supraveghere.

4.2.7. Va aproba calendarul realizării lucrărilor, ce se va stabili prin act adițional la propunerea Comisiei de supraveghere a asocierii;

4.2.8. Va desemna, prin hotărârea autorității deliberative, un reprezentant în Comisia de supraveghere;

**4.3 Drepturile și Obligațiile Fundației Sapientia**

4.3.1. Va sprijini realizarea documentației P.U.Z;

4.3.2. Va acorda sprijin în vederea asigurării elaborării documentației cadastrale de alipire a terenurilor celor trei proprietari într-o singură parcelă, cu nr. cadastral distinct, pe care se va realiza obiectivul de investiție;

4.3.3. Va finanța și va încheia contracte de prestări servicii pentru realizarea studiului de fezabilitate, documentațiilor necesare emiterii Certificatului de urbanism și ale Autorizației de construire cu respectarea caracteristicilor zonei în care se va realiza investiția (zona centrală, istorică a municipiului);

4.3.4. Va aproba, prin organul său deliberativ, documentația tehnico-economică realizată (SF) anterior emiterii certificatului de urbanism și a Autorizației de construire;

4.3.5. Va aproba, prin organul de conducere, participarea la realizarea obiectivului de investiție cu o contribuție financiară, reprezentând cofinanțarea proprie, potrivit Devizului general anexă a Studiului de fezabilitate și va pune la dispoziția Asocierii această sumă precum și parcela de teren identificată în Anexa 1, lit C;

4.3.6. Va proceda la demolarea construcțiilor existente pe terenul pus la dispoziția Asocierii, în termen de 1 an de la semnarea contractului;

4.3.7. Va finanța și va realiza finisajele interne ale construcției, finisajele externe ale acesteia, precum și va achiziționa toate dotările necesare punerii în funcțiune a Centrului multifuncțional potrivit destinației stabilite prin prezentul contract, conform calendarului realizării lucrărilor, ce se va stabili prin act adițional, la propunerea Comisiei de supraveghere a asocierii;

4.3.8. În caietul de sarcini întocmit de Fundație, pentru realizarea Studiului de fezabilitate se va menționa expres că devizul general va fi realizat distinct pentru structura clădirii fără finisaje și distinct pentru finisaje exterioare, finisaje interioare și dotări, la standarde de calitate superioară. *Se va indica totodată, prestatorului obligația acestuia de a defalca costurile care îi revin fiecărui cofinanțator*;

4.3.9. Are dreptul să urmărească stadiul de realizare a Obiectivului de investiție în faza de realizare a proiectelor, în faza de realizare a structurii clădirii precum și în faza de realizare a finisajelor și să solicite Rapoarte detaliate în toate aceste faze de la Comisia de supraveghere.

4.3.10. Va desemna prin hotărârea consiliului director un reprezentant în Comisia de supraveghere.

**5. CALENDARUL ESTIMAT AL REALIZĂRII OBICTIVULUI DE INVESTIȚIE**

5.1. Calendarul estimat al realizării obiectivului de investiție cuprins în prezentul contract este următorul:

5.2. Termenul de realizare a demolărilor construcțiilor aflate pe terenurile care urmează a fi puse la dispoziția Asocierii este de \_\_\_ luni de la semnarea contractului.

5.3. Termenul de realizare a PUZ este de 12 luni de la semnarea contractului;

5.4. Comasarea terenurilor se va face în termen de 18 luni de la semnarea contractului;

5.5. Termenul de realizare a studiului de fezabilitate: 24 luni de la semnarea contractului.

5.6. Stabilirea calendarului executării lucrărilor se va face după întocmirea proiectului tehnic si predarea acestuia, prin acordul comun al părților contractante, materializat printr-un act adițional la prezentul contract de asociere;

5.7. Demararea procedurilor de achiziție publică pentru atribuirea contractului de lucrări pentru construirea structurii clădirii de către Municipiul Sfântu Gheorghe se va face în termen de 2 luni de la recepționarea proiectului tehnic.

**6. STABILIREA COTELOR PĂRȚI AFERENTE COPROPRIETARILOR**

6.1. Fiecare coproprietar va fi titularul exclusiv al unei cote-părți din dreptul de proprietate asupra terenului, respectiv în mod distinct asupra clădirii, în funcție de contribuția efectivă a acestora la realizarea obiectivului de investiție menționat la art. 2.1. Cotele de proprietate aferente unităților administrativ teritoriale intră în proprietatea publică a acestora, iar cotele de proprietate aferente Fundației Sapienția intră în proprietatea privată a acesteia

6.2. Înscrierea dreptului de proprietate al coproprietarilor în cartea funciară se va face în temeiul convenției părților, încheiat în formă autentică.

6.3. Coproprietarii pot exercita dreptul lor de proprietate prin modalitățile prevăzute de lege aferentă proprietății publice, respectiv prin darea în administrare, darea în folosință gratuită sau prin închiriere, în cazul UAT Municipiul Sfântu Gheorghe și Județul Covasna, precum si prin modalitatea prevăzută de lege pentru proprietatea privată, respectiv prin închiriere, în cazul Fundației Sapintia,

6.4. Părțile se angajează să mențină destinația imobilului pentru o durată de 99 ani. După expirarea perioadei de limitare anterior stipulat, părțile pot dispune de cotele lor părți, în condițiile legii, cu respectarea regimului juridic al proprietății și a dreptului de **preemțiune** al celorlalți coproprietari, în conformitate cu prevederile Codului civil.

**7. PUNEREA ÎN VALOARE /EXPLOATAREA ”Centrului multifincțional”**

7.1. Coproprietarii, unități administrativ teritoriale vor putea transmite dreptul de folosință a unor părți din ”Centrul multifuncțional” în baza unor contracte/protocoale, aprobate de autoritățile deliberative, în condițiile legii, cu respectarea scopului și destinației acestuia, instituțiilor publice de interes local și județean precum și studenților Universității Sapientia.

7.2. Prin contractele/protocoalele anterior menționate se va stabili drepturile și obligațiile părților precum și modalitatea concretă de utilizare a Centrului multifincțional sau a unor părți din acesta.

7.3. Fundația Sapienția va putea încheia contract de închiriere pentru folosința imobilului aferent cotei sale de proprietate.

7.4. Având în vedere contribuția financiară angajată și cota-parte deținută de Fundația „Sapientia“, aceasta poate percepe o chirie pentru folosința propriei cote-părți de la instituțiile publice de interes local și județean care desfășoară o activitate în clădire. Cuantumul chiriei va fi aprobat prin acord comun, în urma unei expertize de stabilire a valorii chiriei / mp. Chiria se poate actualiza anual.

**8. SCHIMBAREA DESTINAȚIEI IMOBILULUI**

8.1. Schimbarea totală a destinației imobilului este posibilă doar la expirarea perioadei de limitare prevăzute la pct. 6.4, după aprobarea unanimă a noii funcțiuni a clădirii de către coproprietari.

8.2. Schimbarea parțială a destinației imobilului este posibilă oricând, dacă prin recunoșterea unor funcțiuni noi și încheierea de contracte de punere în funcțiune cu titlu gratuit sau cu titlu oneros, după caz, nu este periclitată în niciun mod funcționarea normală a instituțiilor publice de interes local și județean, arătate la pct. 2.1 din prezentul contract, care își desfășoară activitatea în clădire.

8.3. În situația în care, coproprietarii vor lua, o decizie de punere în valoare prin închiriere sau prin atribuire în folosință gratuită/în administrare către unul din coproprietari sau către o altă instituție publică de interes public local sau județean, acesta se va materializa printr-un act adițional ce se va încheia în acest sens.

**9. REPARTIZAREA VENITURILOR**

9.1. Dacă din exploatarea clădirii rezultă venituri din partea unor terțe persoane, acestea se cuvin tuturor coproprietarilor, în proporția stabilită de comun acord, având în vedere cotele-părți deținute din teren și construcție de către fiecare coproprietar. Veniturile rezultate vor fi destinate asigurării bunei funcționări ai centrului multifuncțional.

**10. FORȚA MAJORĂ**

10.1. Nici o parte nu este considerată responsabilă că nu își respectă sau că își încalcă obligațiile în cadrul convenției, dacă realizarea unor astfel de obligații este împiedicată de împrejurări de forță majoră.

10.2. Pentru a putea invoca forța majoră, părțile trebuie să dovedească faptul că au fost în imposibilitate de a efectua operațiunile relevante, în limitele perioadelor prevăzute, din cauza unor împrejurări neobișnuite, care n-au depins de voința lor, ale căror consecințe, cu toată atenția deosebită pe care a acordat-o, nu le-ar fi putut evita decât cu prețul unui sacrificiu excesiv. Forța majoră nu include nici un eveniment generat din neglijență sau din acțiunea intenționată a unei părți la această convenție sau a unor subcontractori, agenți ori angajați ai vreunei părți. De asemenea, forța majoră nu include insuficiența fondurilor sau neefectuarea oricăror plăți necesare realizării scopului prezentei convenții.

10.3. În termen de 48 de ore de la producerea evenimentului, partea afectată de un eveniment de forță majoră are obligația să notifice cealaltă parte și să ia toate măsurile rezonabile pentru a înlătura incapacitatea sa de a-și îndeplini obligațiile din convenție, cu minimum de întârziere.

10.4. Dacă vreo parte semnatară consideră că au apărut circumstanțe de forță majoră care pot afecta efectuarea obligațiilor sale, ea trebuie să anunțe prompt celelalte părți, dând detalii asupra naturii, duratei probabile și efectului posibil al circumstanțelor.

10.5. Dacă un caz de forță majoră se produce și continuă pe o perioadă de 90 de zile, atunci fiecare parte este îndreptățită să dea celeilalte părți un preaviz de 30 de zile, în vederea rezilierii convenției.

**11. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**.

11.1. Prezentul contract încetează la data expirării termenului pentru care a fost încheiat.

11.2. Prezentul contract mai poate înceta în situația în care părțile sunt în imposibilitatea obiectivă, determinată de caz de forță majoră, de a realiza obiectul contractului.

11.3. Prezentul contract poate înceta prin reziliere, în situația în care o parte nu își execută obligațiile asumate; în caz de faliment sau insolvență, cu plata de daune interese echivalente cu prejudiciul creat prin neîndeplinirea obligațiilor asumate sau îndeplinirea cu întârziere a acestora.

**12. PENALITĂȚI DE ÎNTÂRZIERE**.

12.1. Pentru nevirarea la termenul stabilit sau virarea cu întârziere a sumelor la care s- au angajat, părțile datorează penalități de întârziere de 0,1% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere.

**13. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

13.1. Orice neînțelegeri sau litigii care s- ar putea naște în legătură cu executarea prezentului contract de asociere se va soluționa pe cale amiabilă.

13.2. Dacă soluționarea pe cale amiabilă nu este posibilă, partea interesată va sesiza instanțele judecătorești de contencios administrativ de la locul executării contractului pentru soluționarea pe această cale a litigiului.

**14. DISPOZIȚII FINALE**

14.1. În privința aspectelor care nu sunt reglementate prin prezenta convenție de cooperare, părțile vor respecta prevederile legale aplicabile, respectiv vor negocia în spiritul bunei-credințe o soluție care să fie în concordanță cu scopurile convenției.

14.2. Componența nominală și atribuțiile Comisiei de urmărire a realizării investiției va fi stabilită ulterior printr-un act adițional la prezentul Contract de asociere.

14.3. Drepturile și obligațiile părților stabilite la capitolul 4 nu sunt limitative, acestea pot fi modificate prin acordul comun al părților, prin încheierea unor acte adiționale în acest sens.

14.4. Orice alte prevederi ale prezentului Contract de asociere vor putea fi modificate prin acordul părților, cu condiția încheierii actelor adiționale .

Prezentul Contract de asociere s- a încheiat azi\_\_\_\_\_\_\_\_\_, în 3 (trei) exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte.

**Municipiul Sfântu Gheorghe Județul Covasna Fundația „Sapientia“**

**PRIMAR PREȘEDINTE PREȘEDINTE**