

CONTRACT DE ASOCIERE

I. Părțile contractante:

1.1. MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE prin Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, cu sediul în Municipiul 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 și Veress Ildikó director executiv,

1.2. JUDEȚUL COVASNA prin CONSILIUL JUDEȚEAN COVASNA, cu sediul în municipiul Sf. Gheorghe, P-ța Libertății nr. 4, cod poștal 520008 tel-fax: 0267/351228 Cod fiscal 4201988, Cont trezorerie _____ deschis la Trezoreria Sf. Gheorghe, reprezentat prin Tamás Sándor – președinte și Veres János – director executiv,

și

1.3. FUNDAȚIA SAPIENTIA (ÎNȚELEPCIUNEA), SAPIENTIA ALAPÍTVÁNY, SAPIENTIA FOUNDATION cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, str. Matei Corvin nr. 4, jud. Cluj, CUI :12866184, cont IBAN: _____ deschis la Banca _____, reprezentat prin președintele fundației _____, și responsabil financiar/contabil _____, numită în continuare în cadrul prezentei asocieri Fundația Sapientia sau Fundația;

având în vedere HCL nr. ____/2021, HCJ nr. ____/2021 și hotărârea Consiliului Director al Fundației Sapientia nr. ____/2021, 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 la prezentul contract, pentru facilitarea activităților cultural-educative și de tineret, ale unor instituții publice de interes local și județean, respectiv în scopul exploatarea 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 la prezentul contract 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 în proprietatea comună a părților în cota de proprietate stabilită în funcție de contribuția lor la realizarea acestuia.

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 existenței ”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 supune aprobării autorității deliberative, documentația tehnico-economică realizată (SF), anterior emiterii Autorizației de construire;

4.1.4. Va emite certificatul de urbanism și va acorda sprijin pentru obținerea avizelor și studiilor necesare emiterii autorizației de construire;

4.1.5. 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;

4.1.6. Va întreprinde toate demersurile pentru asigurarea cotei de participare la fondurile necesare realizării obiectivului de investiție;

4.1.7. Va proceda la demolarea construcțiilor existente pe terenurile puse la dispoziția Asocierii, în termen de 3 ani de la semnarea contractului;

4.1.8. Va derula procedurile de achiziție publică pentru atribuirea contractului de execuție de lucrări de construcție pentru structura clădirii, inclusiv finisaje interne, finisaje externe și a contractului de achiziție dotări, conform calendarului realizării lucrărilor, ce se va stabili prin act adițional la propunerea Comisiei de supraveghere a Asocierii;

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

4.1.10. Are dreptul și obligația de a urmări stadiul de realizare al obiectivului de investiție în faza de realizare a proiectelor, în faza de realizare a construcțiilor, a finisajelor și a procurării dotărilor, precum și să solicite rapoarte detaliate în toate aceste faze de la Comisia de supraveghere

4.1.11. Va emite facturi în sarcina Județului Covasna în baza situațiilor de lucrări întocmite și prezentate de executantul lucrărilor de construire a clădirii multifuncționale, în limita valorii de cofinanțare, dacă este cazul;

4.1.12. 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 supune aprobării autorității deliberative, documentația tehnico-economică realizată (SF), anterior emiterii 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 întreprinde toate demersurile pentru asigurarea cotei de participare la fondurile necesare realizării obiectivului de investiție;

4.2.6. Va demola construcțiile aflate pe terenul pus la dispoziția asocierii, dacă este cazul, în termen de 3 ani de la semnarea contractului;

4.2.7. Are dreptul și obligația să urmărească stadiul de realizare al obiectivului de investiție în faza de realizare a proiectelor, în faza de realizare a structurii clădirii, în faza de realizare a finisajelor și a procurării dotărilor, precum și să solicite rapoarte detaliate în toate aceste faze de la Comisia de supraveghere.

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

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

4.3 Drepturile și Obligațiile Fundației Sapiientia

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 supune aprobării organului său deliberativ, documentația tehnico-economică realizată (SF), anterior emiterii Autorizației de construire;

4.3.5. Va pune la dispoziția Asocierii 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 3 ani de la semnarea contractului;

4.3.7. Va aproba calendarul 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;

4.3.9. Are dreptul și obligația să urmărească stadiul de realizare al 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 a procurării dotărilor, precum 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.

4.3.11. În situația în care finanțatorul Fundației Sapiientia solicită înscrierea unei ipoteci și a interdicției de înstrăinare și grevare asupra cotei părți al Fundației din imobilul care se va edifica, pentru garantarea realizării celor cuprinse în contractul de finanțare, iar legea română permite, partenerii din asocierie vor exprima acordul lor cu înscrierea acestei ipoteci și a interdicției de înstrăinare și grevare, în cartea funciară.

5. CALENDARUL ESTIMAT AL REALIZĂRII OBIECTIVULUI 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 36 luni de la semnarea contractului.

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

5.4. Alipirea terenurilor se va face în termen de 18 luni de la demolarea construcțiilor existente;

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

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

5.7. Demararea procedurilor de achiziție publică pentru atribuirea contractului de lucrări 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 sau privată, după caz, 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 concesiune sau prin închiriere, în cazul UAT Municipiul Sfântu Gheorghe și Județul Covasna, precum și prin modalitatea prevăzută de lege pentru proprietatea privată, respectiv prin închiriere, în cazul Fundației Sapienția,

6.4. Părțile se angajează să mențină destinația imobilului pentru o durată de 99 ani calculat de la data semnării procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor. După expirarea perioadei de limitare anterior stipulat, părțile pot dispune de cotele lor părți, în condițiile legii aplicabile la momentul respectiv, cu respectarea regimului juridic al proprietății.

6.5. Chiar înainte de expirarea termenului de 99 ani, prin acordul părților, Fundația Sapienția poate transmite partea deținută din imobil, contra cost, numai partenerilor din prezenta asocieră.

7. PUNEREA ÎN VALOARE /EXPLOATAREA "Centrului multifuncțional"

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 Universității Sapienția (CIF 14.), respectiv studenților Universității Sapienția.

7.2. Prin contractele/protocoalele anterior menționate se vor stabili drepturile și obligațiile părților, modalitatea concretă de utilizare a Centrului multifuncțional sau a unor părți din acesta, precum și act de partaj de folosință, după caz.

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 „Sapienția”, 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 Centrul multifuncțional.

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 5 zile 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 îndeplinirea 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 prezentului contract.

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 competente 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 prezenul contract de asociere, părțile vor respecta prevederile legale aplicabile, respectiv vor negocia în spiritul bunei-credințe o soluție care să fie în concordanță cu scopurile contractului..

14.2. Componenta nominală și atribuțiile Comisiei de supraveghere 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
PRIMAR

Județul Covasna
PREȘEDINTE

Fundația „Sapientia”
PREȘEDINTE

Datele de identificare al imobilelor care fac obiectul contractului de asociere

A. Imobilele aflate in proprietatea Municipiului Sfantu Gheorghe

Nr. Crt.	Adresa	Datele de identificare
1.	Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Kőrösi Csoma Sándor nr. 6	CF 23709 Sfântu Gheorghe, nr. top. 793/2, suprafață 340 mp
2.	Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Kőrösi Csoma Sándor nr. 8	CF 40703 Sfântu Gheorghe, cad. 40703, suprafață 468 mp
3.	Municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918	CF 40698 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 40698 suprafață 653 mp
4.	Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Ciucului nr. 15	Cota de 549/1000 parte din CF 23153 Sfântu Gheorghe, nr cad. 23153, suprafață 1.394 mp
5.	Municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918	CF 34764 Sfântu Gheorghe, nr. top. 809/2, suprafață 86 mp în realitate 643 mp
6.	Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Kőrösi Csoma Sándor	CF 38413 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 38413 suprafață 864 mp
7.	Municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 1	CF 33617 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 33617 suprafață 6.161 mp

B. Imobilul aflat în proprietatea Județului Covasna

Nr. Crt.	Adresa	Datele de identificare
1.	Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Ciucului nr.15	Cota de 451/1000 parte din CF 23153 Sfântu Gheorghe, nr cad. 23153, suprafață 1.394 mp

C. Imobilul aflat în proprietatea Fundației Sapienția

Nr. Crt	Adresa	Datele de identificare
1.	Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Kőrösi Csoma Sándor	CF 27082 Sfântu Gheorghe, nr. top. 795/4/a/1 suprafață 322 mp