

CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 1887
incheiat la data de... 08.12.2005...



Partile contractante

MUNICIPIUL BUCURESTI, reprezentat de Consiliul General al Municipiului Bucuresti prin Primar General ADRIEAN VIDEANU, cu sediul in Bucuresti B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sectorul 5, avand calitatea de **concedent**, pe de o parte si SC MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT SRL prin administrator MAGDALENA SOREATA, cu sediul in str. Cehov nr. 2, sector 1, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/109/1998, CUI 10096011, avand calitatea de **concesionar**.

In temeiul Legii nr. 219 / 1998 - privind regimul concesiunilor, cu completarile si modificarile ulterioare, al Legii nr. 50/1991 - privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, modificata si completata, al Legii nr. 215/2001 - privind Administratia Publica Locala, modificata si completata, a Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 211/29.09.2005, prin care se concesiunea terenul situat in str. Luterana/str. General Berthelot, sectorul 1, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II Obiectul contractului:

Art.1. Obiectul contractului este cedarea in concesiune a terenului situat in **Bucuresti, str. Luterana/str. General Berthelot, sectorul 1**, in suprafata de **116 mp.** asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Art.2. Terenul precizat la art. 1 se preda de catre concedent catre concesionar pe baza de proces-verbal de predare - primire, in vederea realizarii obiectivului prevazut in Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), aprobat prin Hotararea Consiliului Local Sector 1 nr. 243/27.05.2004 si specificat in Certificatul de Urbanism nr. 1973/83B/5701/13.06.2005, eliberat de Primaria Sectorului 1.

Art.2.1. Inceperea lucrarilor, consemnata intr-un proces-verbal de incepere a constructiilor, semnat de reprezentantii Municipiului Bucuresti, ai constructorului si ai SC Millennium Building Development SRL, se va face in maximum **9 luni** de la data semnarii contractului.

Art.2.2. In cazul in care, lucrarile nu incep in limita termenului de 6 luni, concesionarul pierde garantia de participare. Daca nici in urmatoarele 3 luni lucrarile nu incep, contractul de concesiune se reziliaza, concesionarul urmand sa suporte daune, reprezentand 10% din redeventa concesiunii anuale.

Art.2.3. Durata de executie se va stabili prin autorizatia de constructie eliberata de Primaria Sectorului 1 la cererea concesionarului dar nu va depasi 36 luni calendaristice.

III Termenul contractului:

Art. 3. Concesiunea se acorda pe **49 ani**, incepand cu data predarii-primirii terenului, in conditiile stipulate in prezentul contract si anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica , in scris, concesionarului cu 2 ani inainte de incetarea concesiunii, punctul sau de vedere asupra incetarii concesiunii / prelungirea termenului de concesiune.

Art.4.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu mult jumatate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor, prin act aditional.

Art.4.2. La expirarea termenului de concesiune concesionarul este obligat sa restituie bunul concesionat exclusiv investitiile realizate din fondurile sale.

IV Redeventa

Art. 5. Redeventa concesiunii, este de **36.257,00 RON/an**, fara T.V.A., reprezentand **10.056,00 EURO /an**, la care se adauga un comision de 1% calculat la valoarea redeventei concesiunii. Comisionul de 1 % va fi calculat si platit doar pentru primul an de concesiune.

In cazul in care prevederile impun aplicarea cotei de TVA, valoarea totala a redeventei va suporta cota de TVA, stabilita de legislatia in vigoare.

Art.5.1 **Redeventa minima a concesiunii**, pentru terenul situat in str. Luterana/str. General Berthelot, sectorul 1, din municipiul Bucuresti, este de 36.183,10 RON /an, a fost determinata in conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, republicata, modificata si completata si a fost calculata avandu-se in vedere pretul de vanzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitara existenta, caracteristicile geotehnice, facilitatile de transport etc. pe baza "Metodologiei de calcul a evaluarii terenurilor apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti, destinate executarii de constructii" aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 207/29.09.05.

Art. 6. Redeventa concesiunii prevazuta la art. 5 va fi indexata anual cu coeficientul de inflatie comunicat de organele abilitate, si se plateste pe toata durata concesiunii, dar nu poate fi mai mica decat redeventa achitata intial.

Art. 6.1 Indexarea anuala a taxei de concesionare cu coeficientul de inflatie se va achita pana la data de 28 februarie ale anului urmator pentru anul in curs.

V. Modalitatea de plata:

Art. 7. Sumele prevazute la art. 5, reprezentand valoarea redeventei, exprimata in EURO, ca si a comisionului de 1 %, aferent acesteia, se vor plati prin ordin de plata in contul concedentului nr. **RO72TREZ70021220207XXXXX – Directia Trezorerie si Contabilitate a Municipiului Bucuresti**. Suma de plata reprezentand redeventa pentru primul an de concesionare. (12 luni de la semnarea contractului) si comisionul aditional de 1%, este in suma totala de **36.619,57 RON** si a fost achitata prin **OP nr. 140 si 141/27.10.2005, prin ABN-AMRO Bank Romania SA**.

Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesionare se va face plata pentru lunile cuprinse intre data inceperii noului an de concesionare (al doilea an) si luna decembrie (inclusiv) a anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesionare, sumele prevazute la art. 5 se platesc anual in termen de 30 de zile de la inceputul anului pentru anul in curs.

Art.7.3. Pentru plata cu intarziere a redeventei se va plati o majorare de intarziere de 0,05% pentru fiecare zi de intarziere si penalitati de 0,5% pentru fiecare luna/fractiune de luna, calculata la suma datorata .

VI Drepturile si obligatiile partilor.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art.8.1 Sa urmareasca prin imputernicirii sai mersul lucrarilor de constructii la obiectivul ce se realizeaza pe terenul concesionat in vederea verificarii respectarii destinatiei cladirii asa cum a fost stabilita prin documentele licitatiei, a calitatii si stabilitatii constructiei si incadrarii in termenul de punere in functiune stabilit prin autorizatia de constructie.

Art.8.2 Sa retraga concesiunea, fara nici o rascumparare:

1. daca concesionarul nu incepe lucrarile in termen de maxim 9 luni de la semnarea contractului,

2. in cazul in care nu se respecta termenul de punere in functiune stabilit prin autorizatia de constructie.

Art.8.3. Sa modifice unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz.

Art.8.4. Sa verifice in perioada derularii contractului, modul in care se respecta conditiile si clauzele acestuia de catre concesionar.

Art.9. Concesionarul are dreptul:

Art.9.1. De a exploata, in mod direct, pe riscul si raspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului de concesiune.

Art.9.2. De a folosi si a culege fructele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite de parti prin contractul de concesiune.

Art.9.3. Sa primeasca in mod prompt o despagubire adecvata si efectiva in cazul in care modificarea unilateral a contractului ii aduce un prejudiciu.

1. In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta.

2. Acest dezacord nu permite concesionarului sa se sustraga obligatiilor sale contractuale.

Art. 10. Concesionarul are obligatia:

Art.10.1. In termen de 90 de zile de la data semnarii contractului, sa depuna, cu titlu de **garantie de executie**, sub forma de scrisoare de garantie bancara sau depozit bancar, echivalentul in lei a sumei de **2515 EURO**, calculat la cursul de schimb valutar din ziua efectuarii depozitului sau a eliberarii scrisorii de garantie bancara, dar nu mai putin de **9.065 RON**. Aceasta suma va fi reactualizata anual, functie de evolutia cursului EURO/RON.

Daca este necesar din aceasta suma vor fi prelevate penalitatile si sumele datorate concedentului de catre concesionar in baza contractului.

Art.10.1.1. Garantia de executie se va depune intr-un cont special, la o banca agreata de ambele parti contractante, dobanzile revenind concesionarului.

Art.10.1.2. Garantia de executie se pierde daca concesionarul nu se incadreaza in termenul final stabilit prin autorizatia de constructie sau in cazul in care concesionarul abandoneaza executia lucrarilor in mod nejustificat.

Art.10.1.3. Garantia de executie va putea fi eliberata numai pe baza unei notificari din partea Primariei Municipiului Bucuresti – Directia de Achizitii, Concesionari si Contracte, catre banca ce a emis scrisoarea de garantie sau a constituit depozitul bancar si care se face in maxim 5 zile de la data receptiei preliminare a constructiei, la cererea concesionarului.

Art.10.2. Sa respecte intocmai prevederile din Certificatul de Urbanism ce a stat la baza acordarii terenului.

Art.10.3. Sa realizeze lucrarile de investitii numai pe baza autorizatiei de constructie eliberata de cei in drept precum si a altor acorduri si avize conform prevederilor Legii nr. 50 / 1991, republicata, modificata si completata.

Art.10.4. Sa obtina toate avizele si acordurile legale pentru realizarea constructiei si exploatarea obiectivului dupa punerea in functiune. Elementele tehnice prezentate in oferta adjudecata nu reprezinta solutii aprobate.

Art.10.5. Sa execute din fondurile sale lucrarile de racordare la retelele tehnico – edilitare din zona si sa obtina acordul detinatorilor acestor retele. Eventualele solutii alternative adoptate prin proiect (alimentarea cu apa, surse de incalzire) se vor executa pe cheltuiala exclusiva a concesionarului.

Art.10.6. Sa-si indeplineasca obligatiile potrivit termenelor si conditiilor prevazute in contract si in acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de institutiile legal abilitate in acest scop.

Art.10.7. Sa asigure prin proiect locuri de parcare, care sa satisfaca necesitatile localnicilor, vizitatorilor si angajatilor, etc. cu respectarea normelor legale.

Art.10.8. Ca prin amplasarea in teren accesesele sa fie proiectate astfel incat sa se asigure circulatia in zona.

Art.10.9. Sa asigure prin solutiile adoptate protectia cladirilor invecinate precum si protectia mediului.

Art. 11. Concesionarul se obliga sa asigure plata redeventei la termenele stabilite, si in cazul in care parte din obiectivele ce se vor realiza vor fi instrainate.

Art.12. Concedentul are obligatia:

Art.12.1. Sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

Art.12.2. Sa nu modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara de cazurile prevazute expres de lege si a art.8.3. din prezentul contract.

Art.12.3. Sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

Art. 12.4. Concedentul se obliga sa predea in deplina posesie si deplina libertate, liber de orice sarcini, terenul concesionat, prin proces verbal de predare – primire, in termen de 30 de zile de la data semnarii contractului de concesiune.

VII Incetarea:

Art.13. La incetarea concesiunii, concesionarul are obligatia sa restituie concedentului in deplina proprietate bunul concesionat.

Art.14. Incetarea contractului de concesiune poate avea loc in urmatoarele situatii:

(a) la expirarea duratei stabilite, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.

- (b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului.
- (c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere unilaterala de catre concedent cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului.
- (d) disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.
- (e) in cazul in care destinatia terenului, asa cum este prevazuta in art.2, este schimbata, fara acordul concedentului.

Art. 15. Incetarea concesiunii prin expirarea duratei.

La termenul de incetare a concesiunii, concesionarul are obligatia de a preda bunul ce a facut obiectul concesiunii, cu exceptia investitiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art 16. Incetarea concesiunii prin rascumparare.

Art.16.1. Pentru cazurile de interes public, national sau local, concesiunea poate fi rascumparata, concedentul asigurand despagubirea corespunzatoare valorii investitiei, care trebuie sa fie prompta, adecvata si efectiva. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea municipala sau prin hotarari ale Guvernului.

Art.16.2. Daca partile nu se inteleg asupra pretului rascumpararii, partea nemultumita urmeaza a se adresa Instantei de Judecata sau arbitrage convenite conform contractului.

Art.17. Incetarea contractului prin retragere.

Art.17.1. Concesiunea se retrage in cazul in care concesionarul nu a inceput executia lucrarilor la obiectivul de investitii in termen de 9 luni de la data semnarii contractului.

Art.17.2. In situatia incetarii contractului prin retragere concesionarul pierde garantia de executie constituita.

Art.17.3. In cazul in care concesionarul nu-si executa obligatiile contractuale prevazute la art.7, 8 si 10 la termenele prevazute in contract, acesta se considera desfiintat de plin drept, incepand cu aceeasi data, fara a mai fi necesara punerea in intarziere sau orice alta formalitate prealabila precum si fara sa se mai faca necesara interventia instantei de judecata.

Art .18. Incetarea concesiunii prin renuntare.

18.1. Concesionarul poate renunta la concesiune in situatia in care, cauze obiective, justificate, fac imposibila realizarea investitiei sau exploatarea ei dupa punerea in functiune, dupa verificarea celor semnalate de concesionar de catre o comisie formata din reprezentantii concedentului, ai Primariei Municipiului Bucuresti si care impreuna cu reprezentantii concesionarului vor hotari asupra continuarii sau incetarii contractului

18.2. In cazul in care concesionarul instraineaza investitia realizata pe terenul concesionat, acesta este obligat sa solicite acordul concedentului privind transmiterea concesiunii potentialului cumparator, inainte de incheierea contractului de vanzare-cumparare pentru imobil (investitie).

VIII Forta majora.

Art.19.1. Forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora

se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil, care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

Art.19.2. Aparitia sau incetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti in termen de 5 zile prin telex, fax, telefon urmat de o scrisoare recomandata. Ulterior acestei comunicari, concedentul si concesionarul vor face demersuri in vederea constatarii evenimentelor de acest gen fie de catre parti, fie de catre organele competente locale, partile convenind ca proba fortei majore se poate face si prin alte modalitati.

Art.19.3. In caz de forta majora, comunicata si constatata, in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decalaza in consecinta cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri, pentru intarzieri in executarea contractului. Partea care nu a indeplinit obligatia comunicarii va suporta irevocabil consecintele cazului de forta majora cat si indeplinirea celorlalte obligatii.

Art.19.4 In conditiile in care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotari asupra exercitarii in viitor a clauzelor incluse in contract. In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatia verificata si constatata de comisia legal constituita, partile vor conveni asupra continuarii sau incetarii contractului.

IX Control

Art.20. In conformitate cu prevederile legale controlul general al respectarii de catre concesionar a obligatiilor asumate prin contractul de concesiune se efectueaza de catre Primaria Municipiului Bucuresti, prin organele sale competente.

X Litigii:

Art. 21. Litigiile de orice natura decurgand din executarea necorespunzatoare a prezentului contract se vor solutiona pe cale amiabila, iar in caz contrar de catre instantele judecatoresti din Romania.

Art. 22. Pe toata durata concesiunii, concedentul si concesionarul se vor supune legislatiei romane.

XI Dispozitii finale:

Art. 23. Primaria Municipiului Bucuresti nu se face raspunzatoare de schimbarea regimului juridic al terenului ca urmare a unor eventuale reglementari legale adoptate dupa semnarea prezentului contract, si concesionarul nu este in drept sa pretinda nici un fel de despagubiri de la concedent.

Art.24. In temeiul art. 45 din Legea nr. 73/05.07.1995 privind pregatirea economiei nationale si a teritoriului pentru aparare, concesionarul are obligatia sa ia masuri pentru realizarea sarcinilor ce ii revin in domeniul apararii.

Art. 25. Partile contractante au dreptul, pe durata indeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act aditional, numai in cazul aparitiei unor circumstante care lezeaza interesele comerciale legitime ale acestora si care nu au putut fi prevazute al data incheierii contractului.

Art. 26. Contractul de concesiune nu se va incheia, ori, desi incheiat, nu va produce efecte decat dupa achitarea de catre concesionar a redeventei pe un an si a comisionului de 1 % conform art.5 si 7 din prezentul contract.

Art. 27. Procesul verbal de predare-primire face parte integranta din prezentul contract si il completeaza.

Art. 28. Anexa 1-cu schitele amplasamentului si anexa 2-cu avizele directiilor de specialitate ale Primariei Municipiului Bucuresti fac parte integranta din prezentul contract.

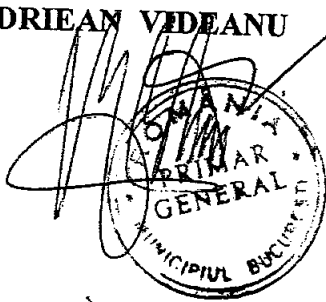
Art.29. Prezentul contract reprezinta titlu de creanta. Contractul este supus autentificarii, conform prevederilor Dispozitiei Primarului General nr.2709/1998, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind in sarcina concesionarului.

Contractul privind concesionarea terenului din str. Luterana/str. General Berthelot, sectorul 1, din Municipiul Bucuresti, s-a incheiat in 7 exemplare.

CONCEDENT,

PRIMAR GENERAL

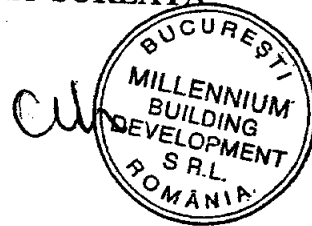
ADRIEAN VIDEANU



CONCESIONAR,

S.C. MILLENNIUM BUILDING
DEVELOPMENT S.R.L.

MAGDALENA SOREATA



Anexa 2
La Contract de concesiune
Nr. 17/07.12.2005.

Prezentul contract de concesiune urmeaza a fi incheiat intre MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT S.R.L. BUCURESTI si S.C. MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT S.R.L. pentru terenul situat in str. Luterana/str. General Berthelot, sectorul 1, in suprafata de 116 mp Bucuresti.

DIRECTIA DE ACHIZITII, CONCESIONARI SI CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV
FLORENTINA CONSTANTINESCU

DIRECTIA, EVIDENTA IMOBILIARA SI CADASTRALA
DIRECTOR EXECUTIV
CRISTINA PETRAN

DIRECTIA VENITURI
DIRECTOR EXECUTIV

DIRECTIA JURIDIC, CONTENCIOS SI LEGISLATIE
DIRECTOR EXECUTIV
ADRIAN IORDACHE

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCURESTI
VIZAT PENTRU
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
NR. 17 An. 08 Luna 11 Zi 29
SEMNATURA



ROMÂNIA

BIROUL NOTARULUI PUBLIC ADELA SURUGIU
Splaiul Independenței nr. 4 - Sector 5 - București
Operator date cu caracter personal nr. 2262

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1768
Data: - 07 - DECEMBRIE - 2005

Eu, ADELA SURUGIU, notar public, m-am deplasat la sediul Primăriei Municipiului București, în jurul orei 11,30, pentru autentificarea contractului de concesiune, la solicitarea Primarului General al Capitalei, unde am găsit pe:

- VIDEANU ADRIEAN, Primar General al Capitalei, reprezentant legal al Primăriei, cunoscut personal de notar.

Tot azi, în fața mea Adela Surugiu, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat, la ora 14,00:

- SOREAȚĂ MAGDALENA, domiciliată în Municipiul Alexandria, str. Libertății, bl. K3, sc. A, et. 1, ap. 1, județul Teleorman, identificată prin CI seria TR nr. 118982 eliberată de Poliția Mun. Alexandria la data de 19.06.2003, CNP 2740309340026, în calitate de reprezentant al SC MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT SRL,

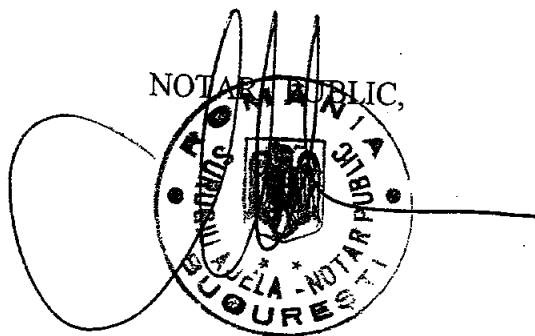
Cei de mai sus, după ce au citit înscrisul au consimțit la autentificare și au semnat toate exemplarele.

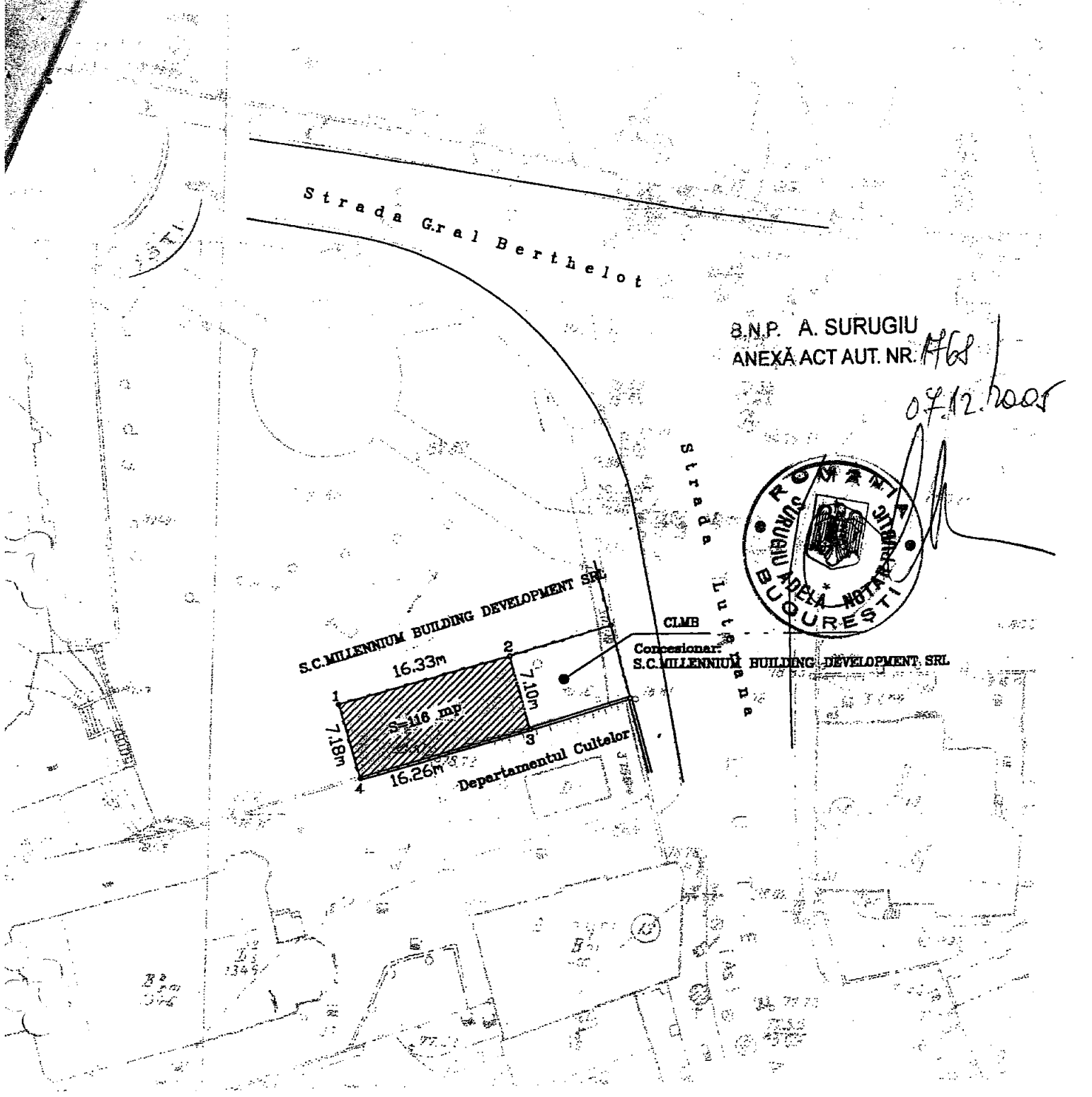
În temeiul art. 8 lit.b din Legea nr. 36/1995,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a achitat taxa de timbru în sumă de 3.900 lei, din care: 2.730 lei - taxă timbru, cu OP nr. 159 și 1.170 lei - (30%) ANCPI-OCPI-BCF sector 1, cu OP nr. 160, onorariul în sumă de 4.800 lei, TVA în sumă de 912 lei, în total (onorariu + TVA) 5.712 lei, cu OP nr. 161

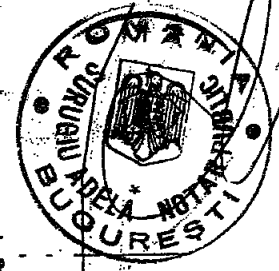
Pentru onorariu a fost emisă factura nr. 599R40
S-a aplicat timbru judiciar în sumă de 5 lei.






B.N.P. A. SURUGIU
ANEXĂ ACT AUT. NR. 1168

07.12.2005



Concesionar:
S.C. MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT SRL

 Teren ce se concesionează

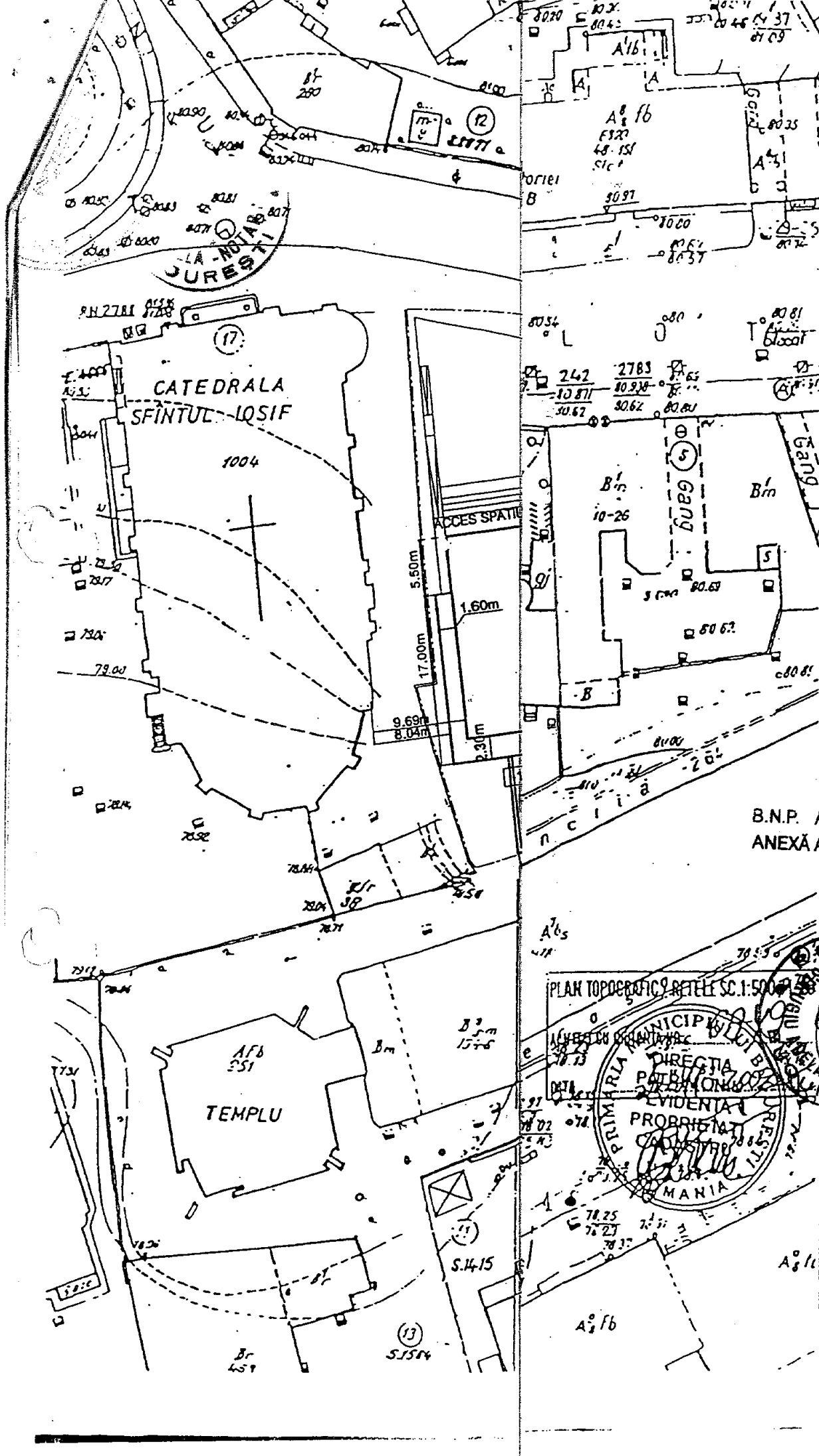
PLAN ANEXA
la Contractul de concesiune nr.

Amplasament:
Intersecția Str. G-ral Berthelot cu Str. Luterana
Bucuresti, sector 1

S = 116 mp

Concedent: Primaria Mn. Bucuresti
Concesionar: S.C. MILLENNIUM BUILDING DEVELOPMENT SRL

Intocmit
ing. Barbu Murgescu
CERTECAT DE
AUTORIZARE
Seria B Nr. 2761
D. MURGESCU
BARBU-MIBAI
ON 05



CATHEDRAL PLAZA BUILDING

Str. General Berthelot,
Nr. 11-15, Sector 1,
Bucuresti, Romania

Proiectant General
WESTFOURTH
ARCHITECTURE P.C.S.A.

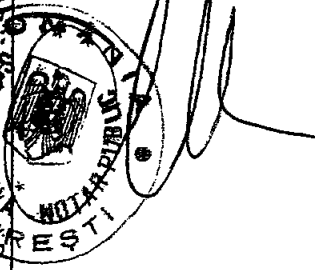
POT = 45.5%
CUT = 8.1

S1 = 156 mp → PMB
S2 = 1822.59 mp →
MILLENNIUM BUILDING
DEVELOPMENT SRL

B.N.P. A. SURUGIU
ANEXĂ ACT AUT. NR. 1768 /
07.12.200

PLAN TOPOGRAFIC REȚELE SC. 1:500

ROMANIA
MUNICIPIUL JUREȘTI
DIRECȚIA
PATRIMONIULUI
EVIDENȚA
PROPRIETĂȚII
CATEDRALA
JUREȘTI
ROMANIA



PLAN DE SITUATIE
scara 1:500

A-01