

# S.C. Black Sea Transport SRL

CONSTANTA,  
Bd. 1 Decembrie 1918, Nr. 21, Birou nr. 20,  
Tel: 0040 241 510 820

R 15364751;  
J13/1301/11.04.03  
Fax.: 0040 241 545 637

BLACK SEA TRANSPORT



## Contract de asociere in participatiune

ROMANIA	
JUD. CONSTANTA	COMUNA CORBU
INTRARE Nr.	2581
IESIRE	
Ziua. 07	Luna. 11
	Anul. 2011

Între :

**S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L.**, cu sediul social în Constanța, Bd. 1 Decembrie 1918, Nr. 21, birou 20, înregistrată la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J13/1301/11.04.2003, CUI RO 15364751, legal reprezentată prin administrator Zaif Daniel și

**Comuna Corbu**, cu sediul în comuna Corbu, jud. Constanța, Cod de Înregistrare Fiscală nr. 4707714, a intervenit, în baza HCLC Corbu nr. 96/21.09.2011, prezentul contract de asociere în participatiune, în următoarele condiții :

### 1. Scopul contractului

1.1. Scopul prezentului contract este reprezentat de valorizarea și exploatarea în beneficiul comunității locale a suprafeței de teren de aproximativ 11 ha, situată în extravilanul comunei Corbu, parcelele Nn592 + HB 593 și Nn 594/1, proprietatea Consiliului local al comunei Corbu. Titlul comunei Corbu asupra suprafeței de teren identificate potrivit prezentului articol și schițele cadastrale de identificare a acestuia fac parte integrantă din prezentul contract.

### 2. Obiectul contractului

2.1. Obiectul prezentului contract constă din acordarea de către **COMUNA CORBU** asociatului **S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L.** a unei cote de participare la beneficiile și pierderile rezultate din valorizarea (prin edificarea unui complex mixt, camping rezidențial și pentru activități de agrement) și exploatarea suprafeței de teren identificată potrivit art. 1.1., precum și din valorificarea acesteia și a investiției ce va fi realizată în baza prezentului contract, investiție pe care părțile se obligă să o realizeze prin contribuție comună.

2.2. Asociația astfel creată nu se bucură de personalitate juridică și este creată în temeiul Hotărârii Adunării Generale a Asociațiilor **S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L.** din 14.09.2011 și a HCLC Corbu nr. 96/21.09.2011, anexate prezentului contract și care fac parte integrantă din acesta.

### 3. Durata contractului

3.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 40 ani, cu începere de la data semnării sale.

3.2. Convenția de asociere în participatiune se prelungește de drept pentru o nouă perioadă de 20 de ani dacă investiția nu va fi integral valorificată prin vânzare în perioada inițială de valabilitate a contractului.

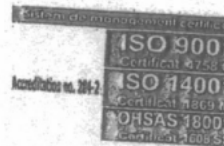


# SC Black Sea Transport SRL

CONSTANTA,  
Bd. 1 Decembrie 1918, Nr. 21, Birou nr. 20,  
Tel: 0040 241 510 820

R 15364751;  
J13/1301/11.04.03  
Fax.: 0040 241 545 637

BLACK SEA TRANSPORT



#### 4. Contribuția părților

4.1. Părțile prezentului contract vor contribui la realizarea obiectului acestuia după cum urmează :

4.1.1. Comuna Corbu participă la asociere prin :

- punerea la dispoziția acesteia a suprafeței de teren descrisă la art. 1.1. din prezenta convenție ;
- având în vedere faptul că investiția va fi realizată cu fonduri proprii sau atrase de SC BLACK SEA TRANSPORT SRL de la instituții financiar-bancare sau de investiții, care solicită garantarea rambursării fondurilor prin ipoteci constituite asupra bunurilor mobile și imobile obiect al investiției, comuna Corbu se obligă să garanteze cu terenul ce reprezintă contribuția proprie la asociere (identificat potrivit art. 1.1. și evaluat conform Raportului de Evaluare efectuat) obținerea finanțării necesare realizării investiției. Garanția va îmbrăca forma ipotecii. La rândul său, comuna Corbu va fi garantată de SC BLACK SEA TRANSPORT SRL în contul garanției constituite de comună, asupra terenului, prin, opțional, instrumente de garanție financiar-bancare sau o altă garanție reală imobiliară, cu un bun propriu al SC BLACK SEA TRANSPORT SRL sau al unui garant atras de aceasta. Garanția constituită de SC BLACK SEA TRANSPORT SRL va avea o valoare egală cu valoarea terenului, astfel cum aceasta rezulta din studiul de evaluare eliberat în Septembrie 2011 de către S.C. GECO M.E.C. 2003 S.R.L la cererea SC BLACK SEA TRANSPORT SRL;
- obținerea, în numele și pe seama S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L. și pe baza documentației elaborate de aceasta pe cheltuiala proprie și exclusivă, a certificatului/certificatelor de urbanism, a PUZ - ului (cu POT de max 30% și regim de înălțime de P + 1) și a autorizației/autorizațiilor de construire, impuse de realizarea obiectului prezentului contract, în termenele legale și îndeplinirea oricăror demersuri impuse de refuzul sau întârzierea emiterii/aprobării acestora. Prezentul contract conține mandatul acordat de S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L. comunei Corbu în vederea obținerii pe numele și pe seama S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L. a certificatului/certificatelor de urbanism, a PUZ-ului și autorizației/autorizațiilor de construire ;
- realizarea, pe cheltuiala proprie și exclusivă, a căii de acces de la drumul național la terenul descris la art. 1.1. în termen de cel mult 4 (patru) ani de la data intrării în vigoare a prezentului contract. Calea de acces va consta din șosea asfaltată cu minimum o bandă pe fiecare sens de circulație. În primii doi ani de valabilitate a contractului, comuna Corbu va realiza căile de acces la nivelul de infrastructură, cu piatră compactată.

4.1.2. S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L. participă la asociere cu :

- elaborarea, pe cheltuiala proprie și exclusivă, a documentației necesare pentru obținerea Certificatului/certificatelor de urbanism, PUZ-ului și Autorizației/autorizațiilor de

ROMANIA

# SC Black Sea Transport SRL

CONSTANTA,  
Bd. 1 Decembrie 1918, Nr. 21, Birou nr. 20,  
Tel: 0040 241 510 820

R 15364751;  
J13/1301/11.04.03  
Fax.: 0040 241 545 637

BLACK SEA TRANSPORT



construire impuse de realizarea obiectului prezentului contract. Obținerea avizelor/autorizațiilor enumerate în CU sunt de asemenea în sarcina S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L., care le va obține pe cheltuiala proprie și exclusivă ;

- amenajarea, pe cheltuiala proprie și exclusivă a terenului identificat potrivit art. 1.1. în vederea exploatării acestuia, pentru o primă perioadă nedeterminată din asociere, cu destinația de camping.
- edificarea, pe cheltuiala proprie sau obținută din finanțări (pentru obținerea cărora comuna Corbu se obligă să constituie garanție terenul adus în asociere) și exclusivă, a imobilelor autorizate prin Autorizația/autorizațiile de construire, constând fără a fi limitate la hotel/hoteluri, spații comerciale și de alimentație publică, pensiuni, locuințe, construcții pentru agrement/divertisment, piscină etc. Orice altă investiție în limitele interioare ale terenului identificat potrivit art. 1.1. vor fi realizate pe cheltuiala proprie și exclusivă a S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L. Alegerea antreprenorilor și a oricăror altor furnizori sau subcontractori este la latitudinea S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L., niciun fel de intervenție a comunei Corbu nefiind permisă. Investiția descrisă la prezentul punct va fi realizată la momentul apreciat oportun de către SC BLACK SEA TRANSPORT SRL, dar nu va fi inițiată mai târziu de 3 ani.

## 5. Obligațiile părților pe parcursul derulării contractului de asociere în participațiune

5.1. Obligațiile S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L. pe parcursul derulării contractului de asociere în participațiune constau din :

- 5.1.1. asigurarea sumelor de bani necesare realizării investițiilor ce intră în sarcina sa potrivit art. 4.1.2. anterior și a celor necesare pentru elaborarea documentațiilor necesare obținerii CU, PUZ și AC;
  - 5.1.2. elaborarea documentației necesare obținerii CU/PUZ și AC. Dreptul de decizie asupra proiectului investiției aparține exclusiv S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L., cu condiția respectării următoarelor coordonate: construcțiile vor avea accente specifice locale (olane, acoperiș de stuf etc), vor fi proiectate și realizate zone mixte (hotel/hoteluri, spații comerciale și de alimentație publică, pensiuni, locuințe, construcții pentru agrement/divertisment, piscină etc);
  - 5.1.3. realizarea investițiilor la care s-a obligat în termenul precizat la art. 4.1.2. anterior. SC BLACK SEA TRANSPORT SRL are dreptul exclusiv de a contracta lucrările/serviciile presupuse de aducerea la îndeplinire a obligațiilor asumate prin prezentul contract (antreprenor, furnizor, arhitecți etc.), fără niciun fel de interferență;
  - 5.1.4. obligația de a evidenția separat din punct de vedere contabil activitatea și rezultatele financiare ale asocierii ;
  - 5.1.5. obligația de a plăti comunei Corbu plata cotei de participare la profitul asocierii în cuantumul, condițiile și la termenele convenite prin prezentul contract;
- 5.2. Obligațiile comunei Corbu sunt următoarele :
- 5.2.1. cele asumate potrivit art. 4.1.1. din prezentul contract;

ROMANIA



# SC Black Sea Transport SRL

CONSTANTA,  
Bd. 1 Decembrie 1918, Nr. 21, Birou nr. 20,  
Tel: 0040 241 510 820

R 15364751;  
J13/1301/11.04.03  
Fax.: 0040 241 545 637

BLACKSEATRANS



- 5.2.2. obligația de a nu afecta cu sarcini, de a nu construi și de a nu înstrăina terenul pus la dispoziția asocierii. Obligația vizează inclusiv suprafețele din terenul constituit aport ce nu va fi afectat de construcții, acesta urmând să fie afectat în continuare complexului în vederea amenajării sale cu spații verzi, parcuri, promenade, etc.
- 5.2.3. obligația de a nu interfera în identificarea terțelor persoane cu care S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L. va contracta lucrările/serviciile presupuse de aducerea la îndeplinire a obligațiilor asumate prin prezentul contract (antreprenor, furnizori, arhitecți etc);
- 5.2.4. obligația de a constitui ipotecă asupra terenului constituit aport, în favoarea S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L., în vederea garantării îndeplinirii tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract. Ipoteca poate fi cesionată de S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L. pentru obținerea finanțării necesare realizării investiției, în favoarea unei instituții de credit;
- 5.2.5. prezentul contract conține mandatul acordat S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L. de a proceda, după edificarea de construcții, la dezmembrarea terenului în vederea vânzării acestuia ca teren aferent fiecărei construcții în parte;
- 5.2.6. prezentul contract conține acordul comunei Corbu de notare în cartea funciară a terenului constituit aport a interdicției de înstrăinare și grevare, cu excepția grevării în folosul unei instituții de credit în vederea obținerii de către S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L. a finanțării necesare realizării investiției.
- 5.2.7. obligația de a face evaluarea terenului de către un evaluator agreat de ambele parti, înainte de semnarea contractului.

## 6. Participarea asociaților la împărțirea rezultatelor asocierii

- 6.1. Părțile contractante participă la rezultatele asocierii în următoarea proporție:
- 6.1.1. Pe perioada în care terenul va avea destinația de camping, beneficiul net al asocierii va fi împărțit după cum urmează :
- S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L. - 60%
  - Comuna Corbu - 40%.
- 6.1.2. Pe perioada următoare realizării investiției și până la ajungerea la termen a contractului, precum și pe durata ulterioară de exploatare în comun a bunurilor neînstrăinate sau pe care părțile au decis să nu le înstrăineze, beneficiul net al asocierii va fi împărțit funcție de aportul adus de fiecare asociat.
- 6.2. Pentru determinarea beneficiului net al asocierii, din beneficiul realizat vor fi scăzute investițiile și/sau cheltuielile fiecărui asociat aferente realizării obiectului prezentului contract, inclusiv cheltuielile cu dobânzile aferente finanțărilor și orice alte





# SC Black Sea Transport SRL

CONSTANTA,  
Bd. 1 Decembrie 1918, Nr. 21, Birou nr. 20,  
Tel: 0040 241 510 820

R 15364751;  
J13/1301/11.04.03  
Fax.: 0040 241 545 637

BLACK SEA TRANSE



cheltuieli presupuse de acestea, a cheltuielilor cu impozitele și taxele plătite pentru imobilele ce vor fi edificate.

6.3. Împărțirea rezultatelor financiare ale asocierii între cei doi asociați se va face în termen de cel mult 3 luni de la sfârșitul fiecărui an financiar, iar repartizarea cotei de participare la beneficiu în termen de cel mult 30 de zile de la cuantificare. Neplata de către S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L. către comuna Corbu a cotei de participare a acesteia pentru doi ani consecutiv, atrage rezilierea contractului cu obligația plății sumelor datorate și a dobânzilor legale, fără niciun fel de pretenții suplimentare din partea comunei Corbu.

6.4. Părțile convin anticipat asupra următoarelor valori ale participațiilor proprii:

6.4.1. Valoarea terenului aportat de comuna Corbu conform art. 1.1. la data intrării în vigoare a contractului este stabilită de evaluator, conform Raportului de Evaluare emis în Septembrie 2011 de către S.C. Geco M.E.C. 2003 S.R.L.

6.4.2. Valoarea investiției pe care S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L. se obligă să o realizeze pentru destinația de camping este de 2,000,000 Euro. Valoarea este cea minimă convenită de părți, o valoare superioară urmând a fi avută în vedere doar în măsura în care rezultă din documente justificative;

6.4.3. Valoarea investiției pe care S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L. se obligă să o realizeze pentru destinația finală este cuantificată în funcție de parametrii urbanistici rezultați din elaborarea PUZ/PUD;

## 7. Administrarea asocierii

7.1. Activitatea curentă a asocierii va fi coordonată de către un consiliu format din trei persoane, două desemnate de S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L. și una de comuna Corbu, sub supravegherea directă a S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L.. În cadrul consiliului deciziile se iau cu majoritate simplă.

## 8. Reprezentarea asocierii

8.1. Dreptul de reprezentare a asocierii aparține asociatului S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L.

## 9. Forța majoră

9.1. Exceptând cazurile în care nu au prevăzut în mod expres de o altă manieră, nici una dintre părțile contractante nu răspunde pentru neexecutarea la termen și/sau în mod

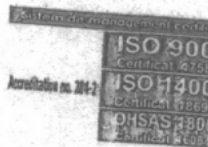


# SS Black Sea Transport SRL

CONSTANTA,  
Bd. 1 Decembrie 1918, Nr. 21, Birou nr. 20,  
Tel: 0040 241 510 820

R 15364751;  
J13/1301/11.04.03  
Fax.: 0040 241 545 637

BLACK SEA TRANSP



corespunzător, total sau parțial a oricăreia dintre obligațiile contractate, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a fost cauzată de un eveniment imprevizibil la data încheierii contractului și ale cărui consecințe sunt de neînlăturat pentru partea care le invocă;

9.2. Sunt considerate ca făcând parte din evenimentele descrise la pct. 9.1., fără ca enumerarea să fie limitată la acestea: războiul, calamitățile naturale, grevele, restricțiile legale și orice alt eveniment care este în afara controlului părții ce-l invocă și care a fost afectată de acesta.

9.3. Partea care opune celeilalte evenimentul imprevizibil este obligată să aducă la cunoștință celeilalte, imediat și în mod complet, faptul producerii acestuia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție, în vederea limitării consecințelor acestuia;

9.4. Dacă în termen de 14 zile de la data producerii, evenimentul invocat nu încetează, oricare dintre părți are dreptul de a notifica celeilalte încetarea contractului, fără intervenția instanței sau orice altă formalitate prealabilă, judiciară sau extrajudiciară;

9.5. Prevederile prezentului articol nu sunt aplicabile situațiilor în care un eveniment de genul celor anterior descrise, fără a determina o imposibilitate de executare, care face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia dintre părți.

## 10. Cesiunea contractului

10.1. Ambele părți pot cesiona drepturile și obligațiile rezultate din prezentul contract, rămânând însă obligate în solidar cu cesionarul pentru toate obligațiile cesionate și renunțând la beneficiul de diviziune și de discuțiune. Cesiunea drepturilor și obligațiilor va opera la un interval de timp de 7 zile de la data notificării intervenției acesteia și va fi însoțită de copia convenției de cesiune. Notificarea cesiunii și convenția vor fi remise cu confirmare de primire.

## 11. Notificări

- 11.1. În înțelesul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresată de o parte celeilalte va fi considerată valabil efectuată dacă va fi transmisă la adresa menționată în preambulul convenției.
- 11.2. Fac excepție situațiile în care modificarea sediului social a fost notificată în scris celeilalte părți.
- 11.3. În cazul notificărilor/comunicărilor expediate prin intermediul serviciilor poștale, ea va îmbrăca forma unei scrisori recomandate ce se va considera că a fost primită de către destinatar în termen de 3 zile de la data predării către serviciul poștal.
- 11.4. În cazul notificărilor/comunicărilor expediate prin fax sau telex se va considera că aceasta a fost primită de către destinatar în prima zi lucrătoare următoare celei în care a fost expediată.
- 11.5. Notificările/comunicările verbale nu se bucură de valabilitate în condițiile prezentului contract dacă nu sunt urmate/confirmate de comunicarea acestora în condițiile descrise de la pct. 11.1. la pct. 11.4.



# SC Black Sea Transport SRL

CONSTANTA,  
Bd. 1 Decembrie 1918, Nr. 21, Birou nr. 20,  
Tel: 0040 241 510 820

R 15364751;  
J13/1301/11.04.03  
Fax.: 0040 241 545 637



## 12. Divizarea contractului

12.1. În cazul în care una sau mai multe clauze ale prezentului contract sunt declarate nule, clauzele rămase valide vor continua să își producă efectele pe mai departe, cu excepția situațiilor în care clauza/clauzele constatate nule conțin o obligație esențială, fără de care, îndeplinirea celorlalte obligații nu își găsește rațiunea.

## 13. Încetarea contractului

13.1. Prezentul contract se reziliază/rezoluționează de plin drept, fără intervenția instanței sau orice altă formalitate prealabilă, judiciară sau extrajudiciară, în cazul în care oricare dintre părțile contractante :

13.1.1. nu execută sau execută necorespunzător oricare dintre obligațiile asumate;  
13.1.2. își cesionează drepturile sau obligațiile rezultate din contract în alte condiții decât cele convenite prin prezentul contract;

13.2. Rezilierea/rezoluțiunea contractului nu afectează obligațiile deja scadente ale părților.

13.3. Prevederile prezentului articol nu înlătură răspunderea părții care în mod culpabil a determinat încetarea contractului. Părțile convin anticipat că în cazul rezilierii/rezoluțiunii prezentului contract, daunele datorate de partea în culpă sunt în cuantum de :

13.3.1. 1.000.000 lei datorate de S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L. comunei Corbu dacă rezilierea/rezoluțiunea intervine din culpa S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L.;

13.3.2. Suma reprezentând valoarea estimată totală a investiției datorată de comuna Corbu către S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L. dacă rezilierea/rezoluțiunea intervine din culpa sau rea voință a Comunei Corbu în condițiile în care S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L. a început derularea investiției, iar aceasta clauza rămâne valabilă și după finalizarea investiției.

13.3.3. O sumă reprezentând 60% din profitul ce urmează a fi obținut (conform estimărilor) în urma exploatarei bunurilor după ce investiția a fost realizată se va datora societății BLACK SEA TRANSPORT S.R.L. în cazul rezilierii contractului din culpa/rea-voință a Comunei Corbu.

13.4. Dispozițiile art. 13.4. nu sunt aplicabile în situația reglementată expres și derogatoriu prin dispozițiile art. 6.3. din prezentul contract, situație în care acoperirea prejudiciului comunei Corbu este limitată potrivit convenției părților la dobânda legală aferentă sumelor neplătite.

## 14. Prevederi finale

14.1. Modificarea prezentului contract poate fi făcută numai în scris, cu acordul ambelor părți.





# SC Black Sea Transport SRL

CONSTANTA,  
Bd. 1 Decembrie 1918, Nr. 21, Birou nr. 20,  
Tel: 0040 241 510 820

R 15364751;  
J13/1301/11.04.03  
Fax.: 0040 241 545 637

BLACK SEA TRAN



14.2. Prezentul contract, împreună cu modificările și anexele sale, reprezintă voința părților și înlătură orice înțelegere verbală a acestora, anterioară, concomitentă sau ulterioară încheierii sale.

14.3. În cazul încălcării de către oricare dintre părți a obligațiilor asumate, neexercitarea de către partea prejudiciată a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent a respectivei obligații nu echivalează cu renunțarea la drept a părții prejudiciate.

14.4. În cazul ajungerii la termen a contractului, dacă investiția nu a fost valorificată prin vânzarea sa, părțile convin ca lichidarea asocierii să se facă prin împărțirea în natură a investiției, după scăderea sumelor corespunzătoare cheltuielilor efectuate de către fiecare dintre părți. Împărțirea va fi realizată astfel încât fiecărei părți să îi revină proporțional și corespunzător cotei de participare, pe cât posibil, imobile construcții de toate categoriile. Pentru imobilele construcții ce vor reveni S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L., comuna Corbu se obligă să înstrăineze către aceasta, la prețul de la data semnării contractului 36,31 lei/mp rezultat din evaluare, terenul aferent fiecărei construcții.

Constituie Anexe la prezentul contract:

Anexa 1 – Raportul de evaluare întocmit de S.C. GECO M.E.C. 2003 S.R.L. în luna septembrie 2011;

Anexa 2 – Planurile cadastrale

Încheiat la Constanța, astăzi 01.11.2011, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

S.C. BLACK SEA TRANSPORT S.R.L.

Administrator,  
Zaif Daniel



Comuna Corbu

Primar

Galbinasus Marian



Prezentul Contract suferă modificări ori de câte ori este nevoie până la final