

Condiții generale asociere în participație

Emergent Real Estate SA si STK Properties SA

aprobate în sedinta CA a administratorului unic STK Financial AFIA din data de 14.01.2026

1. Părțile contractante

Emergent Real Estate SA, societate cu sediul social în Cluj-Napoca, str. Mihai Veliciu, nr. 3, jud. Cluj, având număr de ordine în Registrul Comerțului J2016001146128, cod de înregistrare fiscală 35816282, reprezentata legal de către PASCU Nicolae în calitate de reprezentant permanent al administratorului STK FINANCIAL AFIA S.A, în calitate de **asociat administrator**

STK Properties SA, societate cu sediul social în Cluj-Napoca, str. Mihai Veliciu, nr. 3, jud. Cluj, având număr de ordine în Registrul Comerțului J2007004439126, cod de înregistrare fiscală 22570355, reprezentata legal de către PASCU Nicolae în calitate de reprezentant permanent al administratorului STK FINANCIAL AFIA S.A, în calitate de **asociat participant**

2. Dispoziții generale

- 2.1. Contractul de asociere în participație va fi guvernat de dispozițiile art. 1949 și următoarele Cod Civil, precum și de legislația aplicabilă în materie, în vigoare.
- 2.2. Asocierea din contract este o asociere fără personalitate juridică.
- 2.3. Asocierea este constituită pe baza libertății de voință a părților și este guvernată de următoarele principii:
 - a) Principiul independenței juridice și comerciale a asociaților;
 - b) Principiul priorității scopului contractului;
 - c) Principiul bunei-credințe în relațiile dintre asociați;
 - d) Principiul neconcurenței.

3. Obiectul și scopul asocierii

- 3.1. Obiectul asocierii este edificarea proiectului ***Construire imobil mixt 3S+D+P+M+8E+Et / 3S+D+P+M+6E+Et, construire și amenajare străzi și parc, amenajări exterioare, sistematizare verticală și organizare de șantier*** autorizat prin Autorizația de construire nr. 769/02.09.2025 emisă de Primăria Cluj-Napoca, precum și a ***obiectivului UTR S_Is_CBZ – Subzona de instituții și servicii publice, care cuprinde o clădire cu regim de înălțime P+1*** în conformitate cu PUZ aprobat prin HCL 75/02.02.2023, a cărui autorizație de construire urmează să fie obținută.

- 3.2. Scopul asocierii îl reprezintă împărțirea de către asociați a profitului sau a pierderilor înregistrate din realizarea obiectului contractului, în conformitate cu cota de participare a fiecăruia, stabilită prin contractul de asociere în participație.

4. Durata contractului

Contractul se încheie pe durata necesară realizării obiectului și scopului contractului sau până la lichidarea voluntară a asocierii.

5. Conducerea și administrarea asocierii

Conducerea și administrarea asocierii îi revine asociatului administrator.

6. Aporturile părților și repartizarea beneficiilor și a pierderilor

Aportul părților

- 6.1. Pentru realizarea obiectului și scopului asocierii, asociații contribuie cu terenul deținut în coproprietate în suprafață totală de 19.262 mp situat în Cluj-Napoca, pe care va fi realizat obiectul asocierii.
- 6.2. Pentru realizarea obiectului și scopului asocierii, asociații contribuie fiecare cu capital propriu și resurse împrumutate sau finanțări de orice altă natură în **proporție de 50%** din necesarul de finanțare a proiectului.

Repartizarea beneficiilor și a pierderilor

- 6.3. **Cota de repartizare** a beneficiilor și pierderilor va fi de **50%** pentru fiecare asociat.
- 6.4. Asociații pot decide anticipat lichidarea asocierii, fiecare dintre imobilele rezultate și neînstrăinate urmând să fie deținute în co-proprietate în cota de 50%.
- 6.5. La încheierea asocierii, anticipat sau prin atingerea scopului, se va face repartizarea finală a beneficiilor și pierderilor.

7. Evidența contabilă

Evidența contabilă a asociației în participație va fi ținută centralizat și distinct de asociatul administrator, autonom de propria activitate.