

CONTRACT CADRU DE CONCESIUNE

Nr. din.....

CAPITOLUL I: PĂRȚILE

Art.1 - COMUNA SADU, județul Sibiu, reprezentată legal prin primar, Valentin-Dumitru-Ioan IVAN, cu sediul în comuna Sadu, strada Inocentiu Micu Klein, nr. 36, județul Sibiu, cod de identificare fiscală 4241222, în calitate de **concedent**,

și

S.C. / DL/ D-na cu sediul/ domiciliu în, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. / identificat/ă cu, seria, numărul, cod unic de înregistrare/ CNP, prin reprezentant legal, în calitate de **concesionar**,

În baza:

Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al comunei Sadu nr. din data de ____ și a procesului-verbal de adjudicare al licitației nr. din, încheiem prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 (1) - Obiectul contractului de concesiune constă în concesiunea terenului intravilan în suprafața de **41.687 mp**, **identificat prin extrasul de carte funciară nr. 108559, nr. cad. 108559**, aflat în domeniu privat al unității administrativ-teritoriale comuna Sadu, jud. Sibiu.

(2) - Folosința efectivă a terenului începe cu data de _____, pe baza procesului verbal de predare-primire încheiat între concedent și concesionar.

CAPITOLUL III: DESTINAȚIA

Art.3 –(1) Concesionarul este obligat să exploateze terenul în conformitate cu prevederile urbanistice în vigoare .

(2) Obiectivele concedentului :

a) Concesionarul are obligația ca în termen de 1 an de la data semnării contractului să obțină autorizația de construire, iar în termenul prevăzut în autorizația de construire are obligația să amenajeze **”Unități de cazare cu concept INOVATIV și de alimentație publică”**, în caz contrar contractul de concesiune se suspendă de drept, fără somată sau intervenția instanței.

CAPITOLUL IV: DURATA

Art.4 – (1)Termenul de concesiune este de 49 ani, începând de la data semnării lui.

- (2)** Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, prin act adițional încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată a prelungirilor să nu depășească jumătate din durata inițială a contractului, dar numai în baza unui nou raport de evaluare.
- (3)** Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, și produce efecte începând de la data semnării lui.

CAPITOLUL V: REDEVENȚA

Art.5 (1) - Valoarea redevenței este de lei/an.

Valoarea redevenței se indexează anual cu coeficientul de inflație.

Plata redevenței se face prin contul concedentului _____cont deschis la Trezoreria operativă a municipiului Sibiu, în numerar la casieria concedentului sau prin mijloace online.

Începând cu anul încheierii contractului de concesiune plata redevenței se face până la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie a anului în curs, termene stabilite de Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, în două tranșe egale, pe o perioadă de 25 de ani, plus o primă tranșă care se va achita la încheierea contractului de concesiune.

(2) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite, respectiv de 0,1%/zi.

CAPITOLUL VI: DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

Art.6 - Concedentul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să predea terenul, pe bază de proces-verbal, încheiat după semnarea contractului;
- b) să încaseze redevența, în conformitate cu dispozițiile contractului de concesiune;
- c) să beneficieze de garanția constituită de concesionar;
- d) să mențină terenul, pe toată durata concesiunii, potrivit destinației sale;
- e) să inspecteze terenul concesionat, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea prevăzută la alin. 1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în afara de cazurile prevăzute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, situație în care concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(7) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire, în procent de până la 10% din valoarea totală a imobilului concesionat.

(8) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

Art. 7 - Concesionarul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent;
- b) concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenurile care fac obiectul concesiunii;
- c) concesionarul nu poate ceda contractul de concesiune și nu poate subconcediona, folosința terenului care face obiectul concesiunii;
- d) concesionarul are dreptul de a închiria bunurile proprietate privată concesionate, cu respectarea prevederilor legale;
- e) concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele prevăzute în prezentul contract;
- f) concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de protecția mediului;
- g) concesionarul, este obligat să înceapă exploatarea bunului în termen de 1 an de la semnarea contractului și să obțină autorizația de funcționare în condițiile legii.

În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe risc și pe răspundere sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de parti prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(3) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de executarea obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma :

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică ;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată.

(6) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanentă, a bunurilor proprietate privată care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(8) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul este obligat să restituie, pe baza de proces-verbal, în deplină proprietate și liber de orice sarcină, bunul concesionat.

(9) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată din alte cauze decât prin atingerea termenului, forța majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

(10) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatarei bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarei bunului.

(11) În termen de 90 zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul va depune cu titlu de garanție, care va fi constituită pe parcursul derulării contractului, o sumă reprezentând o cotă de 95% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de concesionare pentru prelevarea penalităților de întârziere și sumelor datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune, inclusiv pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale (buna executie a contractului).

CAPITOLUL VII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8 (1) – Pact comisoriu conform art. 1553 din Codul Civil:

Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 1 an de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(3) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

CAPITOLUL VIII: INTERDICȚIA CESIUNII, SUBCONCESIONĂRII SAU CEDĂRII TERENULUI

Art. 9. - (1) Este absolut interzisă cesiunea, subconcesionarea terenului concesionat.

CAPITOLUL IX: FORȚA MAJORĂ

Art. 10. - (1) Forța majoră exonerează de răspundere părțile în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

(2) Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

(3) Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștință celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

(4) Data de referință este data ștampilei poștei de expediere.

(5) Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștință celeilalte părți încetarea cauzei în maxim 15 (cinsprezece) zile de la încetare.

(6) Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această dată.

CAPITOLUL X: ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 11 – (1) Contractul de concesiune încetează în cazurile următoarele:

- (1) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- (2) în cazul exploatarei, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatarei acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- (3) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

- (4) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, în procent de până la 10% din valoarea totală a imobilului concesionat;
- (5) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- (6) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

(2) Rezilierea contractului de concesiune intervine:

(1) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

(2) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar;

(3) renunțare la concesiune din partea concesionarului, fără plata unei despăgubiri sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar și acceptată de concedent); în acest caz concesionarul va notifica concedentul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul când concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionare.

CAPITOLUL XI: CLAUZE DE NESCHIMBARE

Art. 12 - Orice modificare a prezentului contract nu se poate face decât cu acordul părților, consemnat într-un act adițional, aprobat prin hotărâre de consiliu local.

CAPITOLUL XII. RADIAREA DIN CARTEA FUNCIARA A DREPTULUI DE CONCESIUNE

Art. 13 Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune se face astfel :

- (1) În cazul încetării contractului în situația prevăzută la art. 11 pct. 1, concesionarul va putea cumpara imobilului concesionat, la valoarea stabilită printr-un nou raport de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat în condițiile legii, situație în care se va avea în vedere pretul terenului la data cumpărării acestuia, și nici decum pretul de la data încheierii prezentului contract.
- (2) În cazul încetării contractului în situația prevăzută la art. 11 pct. 2, radierea din cartea funciara se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive;
- (3) În cazul încetării contractului în situațiile prevăzute la art. 11 pct. 3 și pct. 4, radierea din cartea funciara se va face în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului;
- (4) În cazul încetării contractului în situația prevăzută la art. 11 pct. 5, radierea din cartea funciara se va face în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului;

CAPITOLUL XIII. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNII

Art. 14 La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea contractului, vor fi repartizate după cum urmează:

a) **bunurile de retur** ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) **bunurile proprii** care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

CAPITOLUL XIV CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU

Art. 15 Responsabilitatea privind obținerea și detinerea de avize, autorizații și acorduri de mediu, conform legislației în vigoare, pentru activitățile ce fac obiectul prezentului contract, este în sarcina concesionarului, începând cu data semnării contractului de concesiune.

CAPITOLUL XV. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 16 (1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în contractul de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Forta majora apara de raspundere in conditiile legii.

CAPITOLUL XVI. LITIGII

Art 17 (1) Pentru orice litigiu aparut in derularea contractului de concesiune, partile vor incerca solutionarea amiabila a acestuia.

(2) In caz de neintelegeri, competenta de solutionare a litigiului apartine tribunalului in a carei raza teritoriala este situat sediul concedentului, potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

CAPITOLUL XVII.ALTE CLAUZE

Art. 18 (1) In cazul in care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nula, inaplicabila sau ilegala partial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nicio alta dispozitie a contractului, iar acesta va fi interpretat ca si cand astfel de dispozitii nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevazute.

(2)Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul ambelor parti, in scris, prin act aditional, insusit sub semnatura si parafa și aprobat prin hotărâre de consiliu local.

(3)In situatia in care, la termenul de incetare a concesiunii vor aparea alte reglementari legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, partile contractante vor putea negocia si stabili alte conditii decat cele prevazute in prezentul contract.

CAPITOLUL XVIII.DEFINITII

Art. 19 (1) Prin forta majora in sensul prezentului contract de concesiune se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprevizibila.

(2)Prin caz fortuit se intelege acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia concesionarului, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

CAPITOLUL XIX.DISPOZITII FINALE

Art. 20 Prezentul contract de concesiune se completeaza cu prevederile Codului civil si ale Codului administrativ.

Art. 21 Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in doua exemplare originale, din care unul pentru fiecare parte, astazi _____, data semnarii lui, la sediul Primariei Comunei Sadu.

CONCEDENT

CONCESIONAR

COMUNA SADU

REPREZENTANT LEGAL

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dan-Virgil DĂNCĂNEȚ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI SADU
Delia-Paraschiva SĂVOIU

