

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 239
din 1 august 2002

privind prelungirea contractului nr. 3679/1996,
încheiat cu SC Recons SA, pentru concesionarea serviciului public de
administrare, întreținere și reparare a fondului locativ, precum și pregătirea
și urmărirea investițiilor, construcțiilor de locuințe din fondurile bugetare
locale sau centrale și vânzări de locuințe

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.13133/15.07.2002,
- raportul nr. 6501/T3/15.07.2002 al Serviciului public "Administrația Patrimoniului Local",
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,
- prevederile Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor,
- prevederile Hotărârii Guvernului nr. 216/1999 privind aprobarea normelor metodologice – cadru de aplicare a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor,
- prevederile art.8 din contractul de concesiune nr. 3679/1996,

În temeiul drepturilor conferite prin art.46 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă prelungirea pentru o perioadă de 10 ani a contractului de concesiune nr. 3679/1996, încheiat cu SC RECONS SA Arad, pentru serviciul public de administrare, întreținere și reparare a fondului locativ, vânzare a fondului locativ, întreținere, reparare și valorificare prin închiriere a spațiilor cu altă destinație, pregătire și urmărire a investițiilor privind construcțiile de locuințe din fondurile bugetare locale centrale, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 114/1995, completat și modificat prin actele adiționale ulterioare.

Contractul de concesiune va respecta condițiile de formă prevăzute de Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, conform modelului prezentat în anexă.

Art.2. Prezenta hotărâre se va comunica tuturor celor interesați prin grija Serviciului Logistica actelor administrative.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Amalia Aslău

SECRETAR
Doina Paul

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. Părțile contractante

Între Consiliul Local al Municipiului Arad, cu sediul în Arad, Bdul Revoluției nr. 75, reprezentat prin Popa Dorel, având funcția de primar, în calitate de *concedent*, pe de o parte,

și SC RECONS SA , cu sediul principal în Arad, str. Mucius Scaevola nr. 9-11, reprezentat prin Damian Aurel, având funcția de director general, în calitate de *concesionar*, pe de altă parte, la data de 20 august 2002, la sediul concedentului: Arad, Bdul Revoluției nr. 75, în temeiul Legii nr. 219/1998, privind regimul concesiunilor, HG nr. 216/1999 privind aprobarea normelor metodologice-cadru de aplicare a Legii nr. 219/1998, privind regimul concesiunilor și al Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 239/1 august 2002, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art.1 (1) *Obiectul contractului de concesiune îl constituie:*

A.-Administrarea, întreținerea și repararea fondului locativ

B.-Vânzarea fondului locativ

C.-Întreținerea, repararea și valorificarea prin închiriere a spațiilor cu altă destinație

D.-Pregătirea și urmărirea investițiilor privind construcțiile de locuințe din fondurile bugetare locale sau centrale

(2) *Obiectivele concedentului sunt:*

a) Întreținerea eficientă, repararea fondului locativ din veniturile realizate prin închiriere, urmărirea păstrării unei evidențe corecte și la zi a fondului locativ și încasarea chiriei aferente.

b) Vânzarea fondului locativ conform legislației în vigoare, întocmirea corectă și legală a contractelor de vânzare-cumpărare, precum și urmărirea încasărilor până la achitarea creditului.

c) Valorificarea prin închirierea eficientă a spațiilor cu altă destinație, întreținerea și repararea acestora.

d) Pregătirea și urmărirea investițiilor ce se vor realiza din fondurile alocate de la bugetul local sau central.

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) Bunurile de retur: sunt bunurile care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune. Potrivit legii, sunt bunuri de retur cele care au făcut obiectul concesiunii precum și cele care au rezultat în urma investițiilor realizate pe perioada concesiunii.

b) Bunurile de preluare: nu este cazul.

c) Bunurile proprii:

III. Termenul

Art.2(1) Durata concesiunii este de 10 ani, începând de la data de 20 august 2002.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit cu încă 5 ani, prin simplul acord al părților, în cazul în care sunt îndeplinite clauzele contractuale.

IV. Redevența

Art.3. Redevența anuală va fi de 3% din veniturile realizate din activitățile concesionate.

Plata redevenței se va face semestrial, prima rată se va achita până la 31 iulie a anului, iar a doua rată, până la 31 ianuarie a anului următor.

V. Plata redevenței

Art. 4 Plata redevenței se face prin conturile:

-contul concedentului: nr. 212202073519925, deschis la Trezoreria Municipiului Arad,

-contul concesionarului: nr. 251101102020000157013, deschis la BancPost Sucursala Arad.

VI. Drepturile părților

Drepturile concesionarului

Art.5 (1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile, activitățile și serviciile publice ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

Art.6(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul are dreptul să modifice unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul local.

(3) Prezentul contract de concesiune se poate modifica sau completa în funcție de apariția unor noi reglementări la nivel național sau prin apariția unor noi elemente care la această dată nu pot fi prevăzute.

VII. Obligațiile părților

Obligațiile concesionarului

Art.7(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor, activităților sau serviciilor publice care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile, activitățile sau serviciile publice care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcediona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor și activităților concesionate (condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului).

(6) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(7) La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

(8) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

(9) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, desfășurarea activității ori prestarea serviciului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art.6 alin.2 și 3 din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(10) Obligații privind administrarea, întreținerea și repararea fondului locativ

a) să administreze, să întrețină și să repare fondul locativ concesionat în conformitate cu dispozițiile legale: Legea nr.114/1996 și OUG nr. 40/1999;

b) să facă înregistrarea operațiunilor de modificare a regimului juridic al bunurilor imobile;

c) să încheie contractele de închiriere în cel mult 10 zile de la prezentarea actului de repartizare a locuinței;

d) să comunice săptămânal locuințele disponibile prin deces sau din alte motive, în vederea repartizării acestora de către concedent;

e) să verifice periodic fiecare locuință și să ia măsurile legale care se impun dacă acestea nu sunt ocupate în conformitate cu contractul de închiriere sau dacă nu sunt întreținute corespunzător;

f) să înainteze spre aprobare schimburi de locuințe între chiriași și modificarea contractelor de închiriere comisiei numite prin Dispoziția primarului, cu respectarea prevederilor legale în acest sens;

g) să efectueze evacuarea persoanelor care ocupă locuințe fără forme legale sau a bunurilor personale care nu au fost ridicate în termen de 30 de zile în urma deceselor;

h) să susțină procesele privind încasarea chiriilor restante;

i) să asigure formularele tip pentru întocmirea contractelor de închiriere;

j) să constate și să execute lucrări de întreținere și reparare a fondului locativ în conformitate cu fondurile alocate în acest sens și cu obligațiile ce decurg din legislația în vigoare. În executarea lucrărilor de întreținere și reparații va proceda la selectarea cererilor chiriașilor, asigurând realizarea cu prioritate a lucrărilor care periclitează starea de conservare a construcțiilor;

k) să execute lucrări de reparații capitale, în funcție de fondurile disponibile ;

l) să execute lucrări de demolări aprobate de către concedent;

(11) Obligații privind vânzarea fondului locativ (locuințe și garaje)

- a) să țină evidența locuințelor vândute cu contractele de rate în derulare, urmărind în continuare executarea lor;
- b) să informeze cetățenii cu privire la legislația în vigoare, astfel încât cumpărătorii să cunoască drepturile și posibilitățile de contractare;
- c) să primească și să țină evidența dosarelor de cumpărare transmise de Primăria Municipiului Arad;
- d) să facă programarea persoanelor care solicită cumpărarea, în funcție de cronologia numărului de înregistrare;
- e) prin personalul tehnic de specialitate să efectueze măsurătorile în teren, să întocmească schița locuinței;
- f) în cazul constatării neconcordanțelor în numerotarea apartamentelor se vor face modificările cuvenite în apartamentare și implicit în contractul de închiriere;
- g) să calculeze prețul de vânzare a apartamentului, stabilirea ratelor lunare și urmărirea încasării acestora pentru fiecare contract de rate în parte;
- h) să comunice lunar concedentului lista cu locuințele vândute, pentru reactualizarea bazei de date.

(12) Obligații privind întreținerea, repararea și valorificarea prin închiriere a spațiilor cu altă destinație:

- a) să închirieze, să întrețină și să repare spațiile cu altă destinație concesionate;
- b) să încheie contractele de închiriere în cel mult 10 zile de la prezentarea actului de repartizare al spațiului;
- c) să comunice lunar spațiile cu altă destinație devenite libere din diferite motive;
- d) să verifice periodic dacă acestea sunt ocupate în conformitate cu contractul de închiriere sau dacă nu sunt întreținute corespunzător;
- e) să susțină în instanță procesele legate de nerespectarea legalității privind închirierea și întreținerea;
- f) să asigure formularele tip pentru întocmirea contractelor de închiriere;
- g) să constate și să execute lucrări de întreținere și reparații la spațiile cu altă destinație în vederea închirierii acestora, în conformitate cu fondurile disponibile și cu obligațiile ce decurg din legislația în vigoare;
- h) să execute lucrări de reparații capitale, în funcție de fondurile disponibile și cu surse atrase de la bugetul local.

(13) Obligații privind pregătirea și urmărirea investițiilor în construcțiile de locuințe din fonduri bugetare locale sau centrale:

- a) să obțină toate avizele și acordurile necesare promovării investiției în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare;
- b) să încheie contractele de proiectare, să preia și să se ocupe de avizarea documentației și obținerea autorizației de construire;
- c) să încheie contractele de execuție a lucrărilor și să se ocupe de deschiderea finanțării lucrărilor;
- d) să urmărească execuția lucrărilor în conformitate cu documentația tehnică aprobată și cu prescripțiile tehnice în vigoare;
- e) să efectueze recepția obiectivului de investiție finalizat, predându-l în exploatare concedentului;
- f) să urmărească comportarea în timp a construcției;
- g) să țină evidența realizărilor și plăților pe obiective de investiții;
- h) să solicite alimentarea contului de investiție conform Programului aprobat, justificând necesarul de fonduri pe lucrări și pe surse;
- i) să raporteze concedentului realizările pe obiective de investiții și să justifice utilizarea fondurilor alocate;
- j) să se achite de obligațiile ce îi revin față de bugetul statului prin virarea în termen a sumelor datorate, în conformitate cu legislația în vigoare.

Art.8 Obligațiile concedentului

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

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

(4) Obligații privind administrarea, întreținerea și repararea fondului locativ:

- a) să repartizeze locuințele disponibile și să întocmească actul de repartizare;
- b) să comunice săptămânal lista cu decesele înregistrate în vederea depistării locuințelor libere;

- c) să repartizeze în cel mai scurt timp locuințele devenite libere, pentru a evita ocuparea abuzivă și degradarea acestora;
- d) să aprobe Programul anual al lucrărilor de demolare și reparații capitale;
- e) să susțină în instanță procesele pentru anulări de contracte și cele privind restituiri de imobile.

(5) Obligații privind vânzarea fondului locativ

-să preia și să înainteze spre concesionar dosarele privind solicitările de cumpărare locuințe și garaje.

(6) Obligații privind întreținerea, repararea și valorificarea prin închiriere a spațiilor cu altă destinație

- a) să repartizeze spațiile cu altă destinație libere și să întocmească actul de repartizare;
- b) să susțină în instanță procesele având ca obiect dreptul de administrare sau de proprietate.

(7) Obligații cu privire la pregătirea și urmărirea investițiilor privind construcțiile de locuințe din fonduri bugetare locale sau centrale.

- a) să elaboreze Programul anual de investiții;
- b) să promoveze și să obțină aprobarea studiului de fezabilitate pentru investițiile noi;
- c) să comunice concesionarului aprobarea studiului de fezabilitate și cuprinderea lui în Programul anual de investiții aprobat;
- d) să asigure alocarea fondurilor pentru proiectarea și execuția lucrărilor de investiții;
- e) să desemneze comisiile de recepție a lucrărilor finalizate;
- f) să repartizeze locuințele sau spațiile cu altă destinație construite, astfel încât, la încheierea recepției, acestea să poată fi predate de către concesionar beneficiarilor.

VIII.Încetarea contractului de concesiune

Art.9 (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) 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;
- f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului; în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;
- g) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de către concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) Bunuri de retur: sunt bunurile care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune. Potrivit legii, sunt bunuri de retur cele au făcut obiectul concesiunii precum și cele care au rezultat în urma investițiilor realizate pe perioada concesiunii.
- b) Bunuri de preluare: nu este cazul.
- c) Bunuri proprii: rămân în patrimoniul concesionarului.

IX Clauze contractuale referitoare la responsabilitățile de mediu

Art.10. Concesionarul este obligat să respecte în derularea contractului de concesiune legislația privind protecția mediului.

X.Răspunderea contractuală

Art.11. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI.Litigii

Art.12. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

XII.Definiții

Art.13.(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Cazul fortuit desemnează acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune s-a încheiat în prelungirea contractului nr. 3679/1996, încheiat între Consiliul Local al Municipiului Arad și SC RECONS SA Arad, modificat și completat prin actele adiționale ulterioare.

Prezentul contract a fost încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Concedent
Dorel Popa

Concesionar
Aurel Damian

S E C R E T A R
Doina Paul

Director economic
Emilian Avel

Director general
Serviciul Public
"Administrația Patrimoniului Local
Sorin Bondoc

Vizat juridic

Director economic
Ioan Danciu