



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 357
din 6 decembrie 2004
privind concesionarea terenurilor aferente spațiilor comerciale din
Ștrandul „Neptun”

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 29320/15.11.2004;
- raportul Serviciului Administrare Imobile din cadrul Serviciului Public „Administrația Patrimoniului Local”, înregistrat cu nr.11884/12.11.2004;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 272/10.06.2004;
- avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor;

În temeiul prevederilor art. 38 alin (2), lit. “f”, “g” și “h” și ale art. 46 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă contractul cadru de concesiune prevăzut în Anexa care face parte din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă redevența anuală pentru terenurile ce se concesionează în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 272/2004, după cum urmează:

- 5,65 Euro / mp / an + T.V.A. pentru terenuri aferente construcțiilor (terenuri de sub construcții, precum și cotele părți de teren rezultate în urma transformării pe apartamente a clădirilor);
- 1,5 Euro / an / mp + T.V.A. pentru terenuri aferente teraselor (indiferent dacă sunt amenajate sau nu).

Redevența se va achita în lei la data din ziua facturării, conform cursului comunicat de Banca Națională a României.

Art.3. Încheierea contractului de concesiune este condiționată de achitarea debitelor rezultate din derularea contractelor de închiriere, locație, asociere, încheiate cu SC Gospodărirea Comunală Arad SA, inclusiv a restanțelor la plata utilităților.

Art.4. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin serviciile de specialitate din cadrul Serviciului Public “Administrația Patrimoniului Local” și se comunică celor interesați de către Serviciul Logistica Actelor Administrative.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Eftimie Liviu Bobar

SECRETAR
Doina Paul

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. ____/____ 2004

Capitolul I. - Părțile contractante

Între **Municipiul Arad - Consiliul Local al Municipiului Arad**, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75 reprezentat prin ing. Gheorghe Falcă având funcția de primar, în calitate de concedent, pe de o parte,

și _____, cu sediul în Arad, str. _____, nr. _____, cod fiscal R nr. _____ de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului J _____ persoană juridică, reprezentată prin _____, în calitate de _____ al societății, cu CI seria ____ nr. _____ eliberat de Poliția Municipiului Arad la data de _____, în calitate de concesionar, pe de altă parte,

În temeiul Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor, a Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Arad, nr. 272/10.06.2004 și nr.357/6.12.2004 s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

Capitolul II. - Obiectul contractului de concesiune

Art.1.(1) Obiectul contractului de concesiune este terenul, în suprafață de ____ mp, situat în municipiul Arad, Ștrandul Neptun, înscris în CF nr. 65978 Arad, cu nr. top. _____, *domeniul public* al municipiului Arad.

(2) Obiectivele concedentului sunt:

a) exploatarea terenului pe care se află realizată investiția (spațiu comercial, terasă, etc.);

b) amenajarea și întreținerea zonei verzi aferentă suprafețelor construite;

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

a) bunurile de retur: terenul;

b) bunurile de preluare: construcția cu împrejmuirea și platformele aferente acesteia, precum și cu dotările tehnico - edilitare;

c) bunurile proprii: mobilier, aparatură, bunuri mobile altele decât cele de la lit. b, anexe din materiale demontabile.

Capitolul III. - Termenul

Art.2. (1) Durata concesiunii este de 49 (patruzeci și nouă) ani, începând de la data semnării procesului verbal de predare – primire a terenului.

Capitolul IV. - Redevența

Art.3. Redevența anuală este de _____ Euro + TVA, _____, care se va achita în lei, la data din ziua facturării conform cursului comunicat de Banca Națională a României. Redevența se va achita în rate trimestriale, termenul limită de plată al fiecărei rate trimestriale fiind data de 15 a ultimei luni din trimestru.

Capitolul V. - Plata redevenței

Art. 4 - Plata redevenței se face la casieria Serviciului Public „Administrația Patrimoniului Local Arad”, din B-dul Revoluției nr. 75, sau prin conturile:

contul concedentului nr. RO57TREZ0215004XXX003359 deschis la Trezoreria Municipiului Arad,

contul concesionarului nr. _____, deschis la _____.

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la aplicarea penalităților legale.

Capitolul VI. - Drepturile părților

Drepturile concesionarului

Art.5.(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

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

(3) Concesionarul are dreptul să delimiteze terenul concesionat doar prin plantarea de vegetație specifică („garduri vii”), fiind interzisă împrejmuirea prin montarea sau ridicarea de garduri indiferent de materialul din care este confecționat.

Drepturile concedentului

Art.6.(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice modul de exploatare a terenului, precum și respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri. În termen de 30 de zile, concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decăderii.

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, cu respectarea reglementărilor legale în vigoare.

(4) Concedentul are dreptul ca pe terenul neconstruit aflat în exploatarea concesionarului să realizeze lucrări de utilitate publică, iar pe terenul construit (pe care sunt realizate terase) realizarea lucrărilor de utilitate publică se va putea efectua doar cu înștiințarea prealabilă a concesionarului. Termenul de înștiințare este de 10 zile.

Capitolul VII. - Obligațiile părților

Obligațiile concesionarului

Art.7.(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivului stabilit de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.

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

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele stabilite prin prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat să exploateze bunul concesionat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și *de documentațiile de urbanism aflate în vigoare*;

(6) Concesionarul este obligat să mențină doar suprafețele construite aprobate prin autorizațiile de construire și documentațiile de urbanism, să amenajeze și să îngrijească spațiile verzi aflate pe terenul concesionat, aferente construcțiilor. Concesionarului îi este interzisă construirea pe terenurile pe care sunt realizate terase neamenajate, pe suprafețele de teren pe care sunt amenajate terase precum și pe spațiile verzi concesionate;

(7) Concesionarul este obligat să nu constituie garanții reale asupra bunului ce fac obiectul concesiunii;

(8) Concesionarul este obligat să respecte condițiile pentru protecția mediului, să nu *defrișeze* copacii existenți fără avizul administrației locale.

a) Să respecte condițiile privind folosirea și conservarea patrimoniului conform Legii nr. 137/1995 Legea protecției mediului, republicată;

b) Să aducă împrejuririle realizate conform autorizațiilor de construire pe terenurile deschise, conform normelor de prevenire și de stingere a incendiilor, fiind obligat la asigurarea căilor de acces pentru intervenție și evacuare de persoane prevăzute în O.G.R nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările ulterioare;

(9) 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.

(10) La încetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare prevăzute în prezentul contract de concesiune, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

(11) În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să înregistreze contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară și construcțiile proprietate la Direcția Fiscală a municipiului Arad.

(12) 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 exploatării, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

(13) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii bunului concesionat, va notifica de îndată acest fapt

concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

(14) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune.

(15) Concedentul este obligat la plata Planului Urbanistic Zonal pentru Ștrandul „Neptun”, proporțional cu cota de teren concesionată.

Obligațiile concedentului

Art.8.(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.

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

(4) Concedentul este obligat să predea terenul ce constituie obiectul concesiunii liber de orice sarcini, în termen de 5 zile de la încheierea contractului.

Capitolul 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 concesiunii în condițiile legii;

g) încetarea contractului de concesiune, înainte de atingere la termen, prin renunțarea concesionarului datorată imposibilității obiective a acestuia de a exploata bunul concesionat.

În acest caz, încetarea contractului intervine pe baza declarației de renunțare la concesiune a concesionarului și își produce efecte după achitarea la zi a tuturor obligațiilor contractuale, inclusiv a cheltuielilor curente.

Motivele de încetare sunt analizate de către o comisie constituită prin dispoziția primarului.

(2) Orice riscuri datorate unor evenimente de forță majoră care aduc atingere integrității bunurilor necesare desfășurării activității de comerț (obiecte de inventar, materii prime, mijloace fixe proprii comerciantului) și care atrag imposibilitatea desfășurării activității comerciale sunt în sarcina concesionarului.

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

a) bunuri de retur – cele inserate la Cap. II, art.1, alin (3), lit. „a”, care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune;

b) bunuri de preluare – cele inserate la Cap. II, art.1, alin (3), lit. „b”, care, pot reveni concedentului, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată;

c) bunuri proprii – cele inserate la Cap. II, art.1, alin (3), lit. „c”, care la expirarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului.

Capitolul IX. - Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

Art.10 – Pe durata concesiunii, concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform Legii nr.137/1995, modificată și completată cu Ordonanța de urgență nr. 91/2002, pentru modificarea și completarea Legii protecției mediului.

Capitolul X. - Răspunderea contractuală

Art.11.(1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

- a) majorările de întârziere, care se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a redevenței. Majorările de întârziere se determină prin aplicarea procentului legal asupra debitului, cumulat, pe fiecare zi de întârziere, a plății acestuia. Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept fără prealabila notificare.
- b) daune interese, reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat;

(2) Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că, prin forță majoră, se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți, în termen de 5 zile prin telefon, fax, telex, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente.

În caz de forță majoră, certificată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că, nici una din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și ale neîndeplinirii tuturor celorlalte obligații.

În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților – mai mare de 6 luni – părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra executării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra încetării contractului.

Capitolul XI. - Litigii

Art.12.(1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Capitolul XII. - Alte clauze

Art.13.(1) Orice clauză din prezentul contract se poate modifica cu acordul părților prin act adițional.

- (2) În cazul în care modificarea legislației în perioada de derulare a contractului, acesta se va modifica în mod corespunzător prin act adițional.

Capitolul XIII. - Definiții

Art.14 (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) Prin *caz fortuit* se înțelege 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 a fost încheiat în 3 exemplare.

**CONCEDENT
PRIMAR**

ing. Gheorghe Falcă

DIRECTOR EXECUTIV

Ing. Popa Răzvan

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT

Ec. Ioan Danciu

SEF SERVICIU

Sing. Florica Popa

Vizat juridic

CONCESIONAR

SC.....