

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. _____ din data de _____

încheiat la sediul Primăriei comunei Balotesti

CAPITOLUL I. PARTILE CONTRACTANTE

COMUNA BALOTESTI, cu sediul în sat Săftica, Calea București nr. 89, comuna Balotești, jud. Ilfov, tel. 021/351.10.92, fax 021/352.18.85, având cod fiscal nr. 4532469, IBAN RO54TREZ42124510220XXXXX deschis la Trezoreria Ilfov, reprezentată de domnul Pretorian Cristian Ștefan primar, în calitate de CONCEDENT,

și

Pers fizica/S.C. _____ S.R.L. cu sediul/domiciliul în _____, date de contact _____ cont: _____ deschis la Trezoreria _____, reprezentată legal de _____, în calitate de CONCESIONAR, pe de altă parte,

În temeiul Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și al Hotărârii nr. _____ din data de _____ adoptată de Consiliul local al comunei Balotesti de aprobare a concesiunii, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 (1) Obiectul contractului de concesiune constă în concesiunea unui imobilului teren în suprafață de 354.716 mp, aparținând domeniului privat al Comunei Balotești, cu număr cadastral 68577, situat în extravilanul comunei Balotești, tarla 134, parcela 553, conform plan de amplasament.

(2) Obiectivele concesiunii:

a) Terenul este concesionat pentru următoarea destinație: construirea, dotarea, punerea în funcțiune și operarea unui spital pediatric de urgență și a unui centru de recuperare și cercetare pentru adolescenți.

b) Concesionarul are obligația ca în termen de 48 luni de la data semnării contractului să:

- Elaboreze documentația PUZ pentru schimbarea categoriei de folosință a terenului,

- introducerea în intravilan și stabilirea funcțiunii
- Întocmirea documentațiilor tehnice (studiu de fezabilitate, proiect tehnic)
 - Obținerea tuturor avizelor necesare
 - Obținerea autorizației de construire
 - Executarea și finalizarea lucrărilor, inclusiv dotarea necesară
 - Obținerea avizelor de funcționare
 - Punerea în exploatare
 - Alte activități conexe

c) In cazul incetarii contractului de concesiune pentru neplata redeventei timp de 12 luni consecutiv, bunurile imobile, proprietatea concesionarului, cu respectarea dispozitiilor legale in materie fiscala vor intra sub incidenta prevederilor legale privind executarea fiscala, urmata de evaluarea acesteia de catre un expert autorizat ANEVAR, in vederea valorificarii de catre concedent in conformitate cu dispozitiile legale, pentru recuperarea prejudiciului creat de catre concesionar.

CAPITOLUL III DURATA CONCESIUNII

Art. 2 - (1) Durata concesiunii este de 49 de ani, fara posibilitate de prelungire.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, si produce efecte incepand de la data semnarii lui.

CAPITOLUL IV REDEVENTA CONCESIUNII

Art. 3 (1) Valoarea redeventei este de lei/an, a terenului supus concesiunii in suprafata de 354.716 mp, conform ofertei financiare din cadrul licitatiei.

(2) Redevnta se va indexa anual cu indicele de inflatie, prin hotarare de consiliu local (daca este cazul).

(3) Dupa schimbarea categoriei de folosinta de catre concesionar si pentru mentinerea echilibrului concesiunii, se va reevalua redevnta de catre un expert evaluator autorizat ANEVAR, si se va actualiza prin hotarare de consiliu local.

CAPITOLUL V PLATA REDEVENTEI

Art. 4 (1) Concesionarul are obligatia de achita anual redevnta aferenta terenului concesionat, in doua transe (pana la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie a anului in curs), in contul _____ deschis la Trezoreria operativa Ilfov.

(2) Plata cu intarziere a redeventei atrage penalitati in quantumul si modalitatile prevazute de lege, la momentul respectiv.

(3) Neplata redeventei timp de 12 (doisprezece) luni, atrage desfiintarea contractului de plin drept, fara alte formalitati din partea concedentului si fara interventia instantei de judecata.

- (4) Redevanta se calculeaza si se plateste anual.
- (5) Concesionarul beneficiaza de un termen de gratie pentru aplicarea redeventei, pe o perioada de 3 ani de la semnarea contractului de concesiune.

CAPITOLUL VI DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCEDENTULUI

Art. 5 (1) Concedentul are următoarele drepturi și/sau obligații principale:

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

(2) Concedentul are dreptul sa verifice in perioada derularii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata modul in care sunt respectate clauzele acestuia de catre concesionar.

(3) Verificarea prevazuta la alin. 1) se efectueaza numai cu notificarea prealabila aconcesionarului si in conditiile stabilite in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(4) Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(5) Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor acestuia.

(6) Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privata, in afara de cazurile prevazute de lege.

(7) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementara a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, situatie in care concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, fara a putea solicita incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

(8) In cazul in care modificarea unilaterala a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca fara intarziere o justa despagubire, în procent de până la 10% din valoarea totală a imobilului concesionat.

(9) In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta. Dezacordul nu exclude indeplinirea obligatiilor contractuale de catre concesionar.

CAPITOLUL VII DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art. 6 (1) In temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul dobandeste dreptul de a exploata, pe riscul si pe raspunderea sa, bunurile proprietate privata ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

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

(3) Concesionarul isi executa obligatiile potrivit termenilor si conditiilor prevazute in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata si in acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) Concesionarul nu va fi obligat sa suporte cresterea sarcinilor legate de executia obligatiilor sale, in cazul in care aceasta crestere rezulta in urma :

- a) unei masuri dispuse de o autoritate publica ;
- b) unui caz de forta majora sau unui caz fortuit.

(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate privata.

(6) In temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul are obligatia sa asigure exploatarea eficienta, in regim de continuitate si permanenta, a bunurilor proprietate privata care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul are obligatia ca in termen de 48 luni de la data semnarii contractului sa finalizeze obiectivul de investitie, in caz contrar contractul de concesiune se suspenda de drept.

(8) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la valoarea si in modul stabilit in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(9) La incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul este obligat sa restituie, pe baza de proces-verbal, in deplina proprietate si liber de orice sarcina, bunul concesionat.

(10) In conditiile incetarii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata din alte cauze decat prin ajungere la termen, forta majora sau caz fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate privata, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acestora de catre concedent.

(11) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente de natura sa conduca la imposibilitatea exploatarei bunului, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarei bunului.

(12) Pe perioada exercitarii dreptului de concesiune, concesionarului i se interzice dreptul de a subconcesiona sau inchiria bunul concesionat.

(13) Concesionarul se obliga sa obtina pentru spital statutul de „unitate sanitară de utilitate publică”.

(14) 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 50% 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 neindeplinirea obligatiilor contractuale (buna executie a contractului). Garantia se va actualiza in momentul reevaluării redeventei iar concesionarul va avea obligatia sa constituie garantia la valoarea actualizata.

CAPITOLUL VIII INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 7. Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii :

7.1 la expirarea duratei initiale stabilita in contractul de concesiune;

7.2 in cazul in care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent ;

7.3 in cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, astfel :

a) in situația in care construcția nu este începută - cu plata unei despăgubiri in sarcina concesionarului, reprezentând contravaloarea lucrărilor executate in vederea aducerii bunului la starea fizică de la data concesiunii. Concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, in mod gratuit si liber de orice sarcini, bunul imobil concesiionat.

b) in situația in care construcția este începută - se vor aplica prevederile art. 581 Cod civil referitoare la accesiunea imobiliară artificială, caz in care consiliul local va decide la momentul respectiv dacă va solicita instanței înscrierea dreptului de proprietate asupra construcției in cartea funciara, cu respectarea prevederilor art. 581 lit. a) Cod civil sau va solicita instanței obligarea concesionarului la cumpararea imobilului concesiionat in condițiile art. 581 lit. b) Cod civil.

7.4 in cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar ;

7.5 la dispariția, dintr-o cauza de forță majoră, a bunului concesiionat sau in cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fara plata unei despăgubiri;

CAPITOLUL IX RADIAREA DIN CARTEA FUNCIARA A DREPTULUI DE CONCESIUNE

Art. 8 Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune se face astfel :

a) In cazul încetării contractului in situația prevăzută la art. 7 pct. 7.1, concesionarul va putea cumpara imobilului concesiionat, la valoarea stabilită printr-un nou raport de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat in condițiile legii, situație in care se va avea in vedere pretul terenului la data cumparării acestuia, si nici decum pretul de la data încheierii prezentului contract

b) In cazul încetării contractului in situația prevăzută la art. 7 pct. 7.2, radierea din cartea funciara se efectueaza in baza actului de denunțare unilaterală sau in baza hotărârii judecătorești definitive;

c) In cazul încetării contractului in situațiile prevăzute la art. 7 pct. 7.3 si pct. 7.4, radierea din cartea funciara se va face in baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului;

d) In cazul încetării contractului in situația prevăzută la art. 7 pct. 7.5, radierea din cartea funciara se va face in baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului;

CAPITOLUL X REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

Art. 9 La încetarea din orice cauza a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea contractului, vor fi repartizate după cum urmeaza :

a) bunuri de retur - terenul intravilan concesiionat reintra in patrimoniul concedentului;

b) bunuri proprii - bunurile care au aparținut concesionarului si au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii, precum si construcțiile edificate pe terenul concesiionat. In cazul prevăzut la art. 1 alin. 2) lit. b) din contract, construcțiile edificate intra sub incidența acestor dispoziții.

CAPITOLUL XI
CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA
RESPONSABILITATILOR DE MEDIU

Art. 10 Responsabilitatea privind obtinerea si detinerea de avize, autorizatii si acorduri de mediu, conform legislatiei in vigoare, pentru activitatile ce fac obiectul prezentului contract, este in sarcina concesionarului, incepand cu data semnarii contractului de concesiune.

CAPITOLUL XII
RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 11 – (1) Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in contractul de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

(2) Forta majora apara de raspundere in conditiile legii

CAPITOLUL XIII
LITIGII

Art 12 (1) Pentru solutionarea eventualelor litigii ce pot apare in timpul derularii contractului de concesiune, partile contractante pot stipula clauze compromisorii.

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

(3) 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 XIV
ALTE CLAUZE

Art. 13. (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.

(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 XV
DEFINITII

Art. 14 – (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 XVI DISPOZITII FINALE

Art. 15. (1) Prezentul contract de concesiune se completeaza cu prevederile Codului civil si ale Codului administrativ.

(2) Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in doua exemplare originale, din care unul pentru fiecare parte, astazi _____ , data semnarii lui, la sediul unitatii administrativ- teritoriale comuna Balotesti, judetul Ilfov.

**CONCEDENT,
COMUNA BALOTESTI**

prin reprezentant legal

PRIMAR,

Cristian Ștefan PRETORIAN

CONCESIONAR,

reprezentant legal

Serviciul financiar contabil

Licsandru Margareta-Maria

Compartiment juridic

Jr. Ramona-Mihaela Draghici

Consilier achizitii publice

Monica Mariana Tanasie