

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr./.....

1. Partile contractante.

1.1. R.A.Administratia Zonei Libere Sulina, cu sediul in orasul Sulina, strada a I-a, nr. 202, judetul Tulcea, telefon 0787710631, fax 240/543650, e-mail office@azlsulina.ro, nr. operator date personale 1282/2004, inregistrata la Registrul Comertului Tulcea sub numarul J/36/678/1993, avand codul de identificare fiscala nr. RO3053425, avand contul in lei: RO91BRDE370SV24608583700 deschis la BRD, reprezentata legal prin Director General – _____, in calitate de **CONCEDENT**
SI

1.2. persoana fizica (domiciliul, buletinul/cartea de identitate)/S.C. _____, cu sediul in _____, str. _____ nr. _____, legal reprezentata de _____, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J.../...../....., cod fiscal RO....., cont bancar nr deschis la _____ in calitate de **CONCESIONAR**.

Ca urmare a licitatiei organizate de concedent la data de, in temeiul legii au convenit incheierea prezentului contract de concesiune.

2. Obiectul contractului

2.1. Obiectul contractului este cedarea si preluarea in concesiune a imobilului , amplasat in orasul _____, str. _____ nr. _____ (Plansa nr. 4)

2.2. Caracteristicile bunului, activitatii/serviciului sunt detaliate in caietul de sarcini, parte integranta a prezentului contract.

2.3. Obiectul prezentului contract preda de catre concedent concesionarului pe baza de proces verbal de predare – primire, Anexa 2, in vederea realizarii obiectivului de activitate al concesiunii

3. DURATA CONCESIUNII

3.1 Concedentul preda si concesionarul preia in concesiune bunul, activitatea/serviciul public in vederea exploatarei, pentru o perioada de ani, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract.

3.2. Durata concesiunii poate fi redusa/prelungita numai cu acordul scris al partilor.

3.3. Prolungirea duratei prezentului contract poate fi realizata pe o perioada egala cu cel mult jumatate din durata initiala a acestuia.

3.4. Concedentul va comunica in scris concesionarului, cu 12 luni inainte de incetarea concesiunii, punctul sau de vedere asupra prelungirii termenului de concesiune.

4. Drepturile partilor

4.1 Drepturile concesionarului :

4.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata in mod direct pe riscul si pe raspunderea sa, cu respectarea legislatiei in vigoare, bunurile proprietate publica ce fac obiectul prezentului contract.

4.1.2. Concesionarul este liber sa incheie orice contract cu terte persoane, cu exceptia dreptului de a subconcesiona dar pe toata durata existentei oricarui astfel de contract el este direct raspunzator fata de concedent pentru tot ce ii incumba din prezentul contract si are obligatia de a prezenta concedentului copiile tuturor contractelor incheiate si ale actelor aditionale la acestea.

4.1.3. Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite de parti prin prezentul contract.

4.1.4. Concesionarul are dreptul sa vanda activul si pasivul sau sa fie absorbit de o terta persoana, sa isi cedeze drepturile si obligatiile sale sau sa fie supus oricarei alte modificari legale numai dupa avizarea prealabila, in scris, a concedentului. Succesorul concesionarului are

obligatia sa respecte toate clauzele contractului si ale anexelor care fac parte integranta din contract, orice modificare urmand a fi efectuata in conformitate cu prevederile acestui contract.

4.2 Drepturile concedentului

4.2.1. Concesionarul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, stadiul de realizare a investitiilor, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

4.2.2. Verificarea se va face numai cu notificarea prealabila a concesionarului.

4.2.3. La incetarea prezentului contract prin ajungere la termen, concedentul are dreptul sa isi manifeste intentia de a dobandi bunurile de preluare si de a solicita concesionarului incheierea contractului de vanzare-cumparare cu privire la aceste bunuri, platind o indemnizatie de preluare, care nu va putea fi mai mică decât valoarea contabilă actualizată a bunurilor respective si care va fi stabilita de catre o firma independenta agreata de ambele parti. In termen de cel putin 6 luni inainte de expirarea termenului concesiunii concedentul este obligat sa isi exercite dreptul de optiune sub sanctiunea decaderii.

4.2.4. Concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a prezentului contract, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz, in conditiile legii.

4.2.5. sa incaseze redeventa anuala si sa perceapa penalitatii, in cazul in care exista intarzieri la plata, conform dispozitiilor legale.

5. Obligatiile partilor.

5.1 Concedentul are urmatoarele obligatii:

5.1.1. sa puna la dispozitia concesionarului, la data inceperii concesiunii, imobilul _____ concesionat, liber de orice sarcini.

5.1.2. sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract;

5.1.3. sa asigure intretinerea si buna stare de functionare a retelelor de utilitati – energie electrica, apa canalizare, de folosinta comuna, care se gasesc in patrimoniul sau in administrarea concedentului

5.1.4. sa nu modifice unilateral prezentul contract, in afara cazurilor prevazute expres de lege, inclusiv cel prevazut la pct. 4.2.4.

5.2 Concesionarul are urmatoarele obligatii:

5.2.1. sa asigure exploatarea eficienta a bunurilor, activitatilor/serviciilor publice concesionate, pentru a le conserva si dezvolta valoarea pe toata durata concesiunii,

5.2.2. sa exploateze in mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii

5.2.3. sa plateasca redeventele in suma si la termenele prevazute in contract, alte taxe si tarife pe care le va percepe concedentul ca rezultat al derularii acestuia, precum si contravaloarea serviciilor furnizate de concedent in baza contractelor separate ce urmeaza sa fie incheiate intre parti;

5.2.4. sa nu intreprinda nici un demers care ar putea aduce atingere regimului juridic al bunurilor primite in concesiune (ipotecare, gajare etc.);

5.2.5. sa puna la dispozitia organelor de control toate evidentele si informatiile solicitate, referitoare la activitatile desfasurate, in conformitate cu legislatia in vigoare;

5.2.6. sa respecte intocmai legislatia romana si modificarile legislative survenite ulterior incheierii prezentului contract;

5.2.7. sa il despagubeasca pe concedent pentru orice pagube produse din culpa sa, conform legislatiei in vigoare. Pagubele trebuie constatate de organele competente in prezenta ambelor parti semnatare ale prezentului contract;

5.2.8. sa predea concedentului, fara plata, la expirarea duratei concesiunii, bunurile care au facut obiectul concesiunii, precum si cele care au fost impuse prin Programul minimal de lucrari din caietul de sarcini;

5.2.9. sa respecte toate obligatiile mentionate in caietul de sarcini

5.2.10. sa realizeze, pe cheltuiala sa, toate lucrarile aferente realizarii obiectului concesionat, inclusiv cele de amenajare urbanistica necesare pentru buna functionare a acestuia, in conformitate cu legislatia romana in vigoare;

5.2.11. sa nu subconcesioneze bunul ce face obiectul concesiunii.

5.2.12. sa raspunda in fata autoritatilor de aspectul edilitar al imobilului concesionat.

6. Valoarea contractului

6.1. Valoarea prezentului contract este determinata in functie de redeventa anuala si de durata concesiunii.

Concedentul are dreptul de a indexa aceasta valoare in functie de indicele mediu de depreciere a valorii contractate.

6.2. Valoarea totala a contractului este Lei

Valoarea totala = redeventa anuala x durata contractului lei = lei/an x ani

6.3. Redeventa anuala in valoare de lei se datoreaza incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, data de la care incepe durata concesiunii.

6.4. Neplata sau executarea cu intarziere a acestei obligatii de catre concesionar, conduce la calcularea de penalitati, aplicate la suma restanta, conform legislatiei in vigoare.

7. Conditii si termene de plata

7.1. Partile convin ca redeventa anuala in valoare de lei sa se achite lunar/trimestrial/semestrial/anual pe baza de factura emisa de catre concedent.

7.2. Neplata redeventei conduce la

7.3. Facturile vor fi transmise la adresa de email _____, fara semnatura si ștampila, conform legii 227/2015, art. 319,alin.29, cod. fiscal.

7.4. Facturile emise pot fi refuzate la plata pana la data scadenta, dupa aceasta data fiind considerate acceptate.

7.5. Platile aferente prezentului contract se vor efectua prin ordin de plata sau numerar la casieria concedentului.

7.6. Scadenta facturilor este de 5 zile lucratoare de la data emiterii acestora.

7.7. Pentru neefectuarea platii contravalorii facturilor la termenul scadent BENEFCIARUL este de drept in intarziere, datorand penalitati de 0,15% pentru fiecare zi de intarziere, calculate la suma datorata, chiar si in conditiile in care valoarea penalitatilor calculate depaseste valoarea sumei datorate, pana la achitarea efectiva a debitului. Penalitatile vor fi calculate incepand cu prima zi lucratoare dupa data scadentei.

8. Raspunderea contractuala

Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa, in conformitate cu legislatia in vigoare.

9. Garantii

9.1. La data semnarii prezentului contract, concesionarul se obliga sa faca dovada depunerii garantiei de buna executie contractuala la banca _____, in contul nr. _____.

9.2. Această garanție va fi de _____ și va fi valabilă pe toată perioada derulării contractului. Concedentul are dreptul de a valorifica aceasta garantie in conditiile legii si in conformitate cu prevederile prezentului contract.

9.3. La incetarea prezentului contract, concedentul va restitui garantia in termen de 30 de zile, dupa deducerea sumelor datorate de concesionar concedentului.

10. Forta majora

10.1. In cazul in care una dintre parti nu isi indeplineste obligatiile din prezentul contract, invocand forta majora, aceasta este obligata sa notifice celeilalte parti, in scris, in termen de zile lucratoare de la aparitia motivului invocat, inceputul si sfarsitul respectivului caz de forta majora. Notificarea va fi insotita de o confirmare a autoritatilor competente care sa certifice realitatea si exactitatea faptelor si datelor continute in respectiva notificare. Partea care nu va respecta aceste cerinte isi va asuma toate riscurile si consecintele ce decurg, neputand sa invoce forta majora.

10.2. Prin forta majora se intelege toate evenimentele independente de vointa partilor, care nu puteau fi prevazute, inevitabile si ale caror consecinte nu puteau fi inlaturate, care apar dupa incheierea prezentului contract si care impiedica partile sa isi indeplineasca obligatiile asumate in conformitate cu prevederile contractuale.

10.3. Intarzierea sau neexecutarea obligatiilor asumate din cauza fortei majore nu atrage pentru nici una dintre parti penalizari, compensatii sau alte obligatii de la cealalta parte. Perioada de executare a prezentului contract va fi prelungita cu perioada pentru care a fost invocata si acceptata forta majora, cu exceptia duratei concesiunii.

10.4. Daca forta majora actioneaza mai mult de zile, oricare parte contractanta poate denunta unilateral incetarea prezentului contract, cu exceptia cazului in care partea afectata de neindeplinirea obligatiilor contractuale doreste continuarea acestuia. Continuarea derularii prezentului contract se va face in baza unui act aditional la acesta.

11. Litigii

11.1. Partile au incheiat prezentul contract cu buna-credinta si intr-un spirit de echitate, fiind inteles ca indeplinirea obligatiilor fiecarei parti depinde de indeplinirea obligatiilor celeilalte parti, si, in acest spirit, ele vor cauta sa soluzioneze pe cale amiabila eventualele neintelegeri ce se pot ivi din sau in legatura cu prezentul contract.

11.2. Orice neintelegere intre partile contractante decurgand din executarea prezentului contract, care are ca efect un prejudiciu cauzat celeilalte parti, va putea fi solutionata pe cale amiabila in maximum zile de la data producerii prejudiciului. In caz de esec al solutionarii pe cale amiabila, litigiul va fi solutionat de catre instantele judecatoresti competente.

11.3. Legea aplicabila prezentului contract este legea romana.

12. Incetarea contractului

Concesiunea inceteaza in urmatoarele situatii:

12.1. Prezentul contract inceteaza de drept la expirarea perioadei de concesiune/termenului contractual, daca partile nu convin in scris asupra prelungirii acestuia in conditiile legii.

12.2. Ca orice contract sinalagmatic, concesiunea va putea inceta prin acordul scris al partilor.

12.3. Prezentul contract poate inceta inainte de expirarea duratei sale in urmatoarele conditii:

a) prin acordul scris al partilor.

b) La disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat.

12.4. Concedentul are dreptul de a rezilia unilateral prezentul contract inainte de expirarea perioadei de concesiune, fara punere in intarziere sau alta formalitate, in cel putin una dintre urmatoarele situatii:

a) cand dovada reintregirii garantiei nu este facuta la termenul stipulat;

b) cand se constata nerespectarea conditiilor/obligatiilor din caietul de sarcini si chestionarul de participare;

c) cand activitatea concesionarului aduce atingere sigurantei nationale;

f) cand concesionarul isi inceteaza activitatea ca urmare a:

- unei hotarari judecatoresti;

- lichidarii societatii;

- anularii certificatului de inregistrare la registrul comertului.

12.5. Concesionarul are dreptul de a rezilia unilateral prezentul contract inainte de expirarea perioadei de concesionare si de a cere despagubiri, cu conditia notificarii concedentului in scris cu _____ zile inainte, cand concedentul nu respecta conditiile si termenii prezentului contract, inclusiv anexele care fac parte integranta din acesta.

12.6. Concesionarul va putea solicita rezilierea unilaterală a prezentului contract in cazul imposibilitatii de a-si desfasura activitatea din cauze obiective. Investitiile realizate pe teritoriul concesionat vor trece, fara plata, in patrimoniul concedentului, situatie in care partile nu isi datoreaza alte despagubiri.

12.7. La incetarea concesiunii din orice cauza, concesionarul este obligat sa predea concedentului toata documentatia tehnica referitoare la obiectul concesiunii, precum si orice alte acte sau documente in legatura cu exploatarea obiectului concesiunii si a bunurilor ce trec in proprietatea concedentului.

12.8. Concesionarul este obligat sa prevada in toate actele juridice pe care le incheie si prin care isi asuma obligatii fata de terti sau dobandeste drepturi prin prestatii succesive in legatura cu exploatarea obiectului concesionat, o clauza speciala potrivit careia autoritatea concedenta se va substitui concesionarului la incetarea concesiunii din orice cauza, cu exceptia falimentului sau bancrutei frauduloase.

12.9. Concesionarul e obligat sa predea imobilele concesionate, cel putin in starea initiala.

12.10. La sfarsitul concesiunii, concedentul are facultatea de a prelua pe baza de contract: materialele aprovizionate si alte obiecte mobiliare ramase la dispozitia concesionarului, instalatiile ce nu sunt destinate pentru uzul exclusiv al concesiunii, precum si alte bunuri ce se vor conveni intre parti, la valoarea contabilă actualizată .

13. Categoriile de bunuri care la expirarea concesiunii vor reveni concedentului si, respectiv, concesionarului

13.1. Concedentului ii vor reveni urmatoarele categorii de bunuri:

13.1.1. Bunurile de retur: acele bunuri care au facut obiectul concesiunii(terenul) precum si bunurile rezultate in urma investitiilor impuse prin caietul de sarcini(cladiri, retele de utilitati de la punctul de racordare si in interiorul cladirii, imprejmuiiri, iluminat exterior, drumuri de acces auto si pietonal, platforme, etc). Pentru bunurile rezultate in urma investitiilor facute de catre concesionar concedentul va plati o indemnizatie care nu va putea fi mai mica decat valoarea contabila actualizata a bunurilor respective, aceasta valoare va fi evaluata de catre o firma independenta agreata de ambele parti. Pentru aceasta categorie de bunuri , formalitatile de trecere in proprietate se vor efectua pe baza extrasului din contractul de concesiune, care constituie titlul de proprietate.

13.1.2. Bunurile de preluare: acele bunuri care au apartinut **concesionarului** si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii, altele decat cele de la punctul 13.1.1. Bunurile de preluare pot reveni concedentului, in masura in care acesta isi manifesta, cu cel putin 6 luni inainte de expirarea termenului concesiunii, intentia de a le achizitiona, platind o indemnizatie de preluare.

Această indemnizație nu va putea fi mai mică decât valoarea contabilă actualizată a bunurilor respective. Aceasta valoare va fi evaluata de catre o firma independenta agreata de ambele parti.

13.2. Concesionarului ii vor reveni in proprietate:

13.2.1. Bunurile proprii, respectiv acele bunuri care i-au apartinut si au fost folosite de catre acesta pe durata concesiunii, cu exceptia bunurilor de la punctele 13.1.1 si 13.1.2.

14. Rascumpararea concesiunii

14.1. Investitiile efectuate nu pot fi expropriate, rechizitionate sau supuse altor masuri cu efecte similare, decat in caz de interes public, cu respectarea prevederilor legale si cu plata unor despagubiri corespunzatoare valorii investitiei, care va fi prompta, adecvata si efectiva.

14.2. In cazul incetarii concesiunii prin rascumparare, se va stabili pretul rascumpararii, conform legislatiei in vigoare, cu dreapta si prealabila despagubire a **concesionarului**. In acest caz de incetare a concesiunii, nu se percep daune.

15. Alte termene si conditii

15.1. Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul scris al partilor sau in conditiile specificate in acesta.

15.2. Nici una dintre parti nu poate sa isi transfere drepturile si obligatiile din prezentul contract unui tert, fara aprobarea celeilalte parti, exprimata in scris.

15.3. Pana la data de, concesionarul va prezenta un grafic privind realizarea investitiei in termenul prevazut de chestionarul de participare.

15.4. Partile se obliga sa respecte orice prevedere legala referitoare la acquisul comunitar, care va fi adoptata in Romania ulterior intrarii in vigoare a prezentului contract.

Art. 16. Dispozitii finale.

16.1. Documentele de licitatie fac parte integranta din prezentul contract.

16.2. Prin semnarea contractului de concesiune concedentul isi da acordul de principiu pentru realizarea investitiei si obtinerea autorizatiei de constructie.

Procesul verbal de predare-primire, planul de situatie si certificatul de urbanism nr fac parte integranta din prezentul contract.

Prezentul contract de concesiune a fost incheiat si semnat astazi, _____, la sediul concedentului, in _____ exemplare originale.

Data _____

CONCEDENT,

R.A. ADMINISTRATIA ZONEI
LIBERE SULINA

CONCESIONAR,

S.C.