

MODEL CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. inregistrare concedent: ___/___/___

Nr. inregistrare concesionar: ___/___/___

CAPITOLUL I: Partile contractului de concesiune

I. Prezentul contract s-a incheiat intre:

1.1. Consiliul Local al Comunei Semlac/UAT Comunei Semlac, cu sediul in loc. Semlac, strada Principala, nr. 656, judetul Arad, cod postal 317295, primaria@semlac.ro, reprezentata prin Primar – d-na. Stoian Letitia, in calitate de **concedent**, pe de o parte,

si
1.2. SC _____ SRL, cu sediul in _____, str. _____, nr. ____, judetul _____, tel: _____, e-mail: _____, inregistrata la ORC sub nr. J___/___/___, avand C.U.I. _____, cont _____, deschis la _____, reprezentat prin _____, avand functia de administrator, in calitate de **concesionar**, pe de alta parte,

(Concedentul si Concesionarul sunt denumiti in cele ce urmeaza, in mod separat Parte sau in mod colectiv Parti)

Urmare a licitatiei organizate de Concedent la data de _____, in temeiul prevederilor OUG 57/2019 privind Codul administrativ.

Partile au convenit cu privire la incheierea prezentului Contract de concesiune a bunului descris in continuare, proprietate privata al Comunei Semlac, aflat in administrarea Consiliului Local Semlac (denumit in continuare Contractul)

II. Obiectul Contractului de concesiune

Art. 2. - (1) Obiectul prezentului Contract il reprezinta **concesionarea terenului in suprafata de 63.675 mp**, aflate in proprietatea privata a comunei Semlac, teren intravilan, trup izolat, arabil, inscris in cartea funciara, astfel:

- CF nr. **303789** Semlac (nr. CF vechi 8161), nr. cadastral: 303789, nr. topografic: **5795-5812/1**, situat in localitatea Semlac, judetul Arad, teren intravilan in suprafata de **63.675 mp**; (denumit in continuare Bunul).

Terenul se concesioneaza in vederea realizarii unui obiectiv investitional si anume: **Construire fabrica de nutrienti combinate cu urmatoarele componente: Fabrica de nutrienti combinate dotata cu toate echipamentele tehnologice necesare; spatiu de depozitare (silozuri) + anexe.**

(2) Obiectivele Concedentului sunt:

a) punerea in valoare a terenului concesionat si exploatarea acestuia cu respectarea prevederilor actelor normative conexe, pentru aceasta concesionarul isi asuma:

a) Obiective – componenta economico-financiara:

- Concesionarul va acoperi in intregime costurile ridicate de exploatarea terenului concesionat;

- Concesionarul va achita autoritatii concedente, in contravaloarea terenului concesionat, o redeventa anuala (conform art. 4 din prezentul contract);
- Concesionarea trece intreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, in sarcina concesionarului (inclusiv cea de mediu);
- Concesionarul va angaja forta de munca din cadrul comunitatii locale;
- b) Obiective - componenta sociala si de mediu:
 - Concesionarul are responsabilitati si obligatii pentru a asigura un mediu sanatos prin aplicarea celor mai bune tehnici disponibile;
 - Concesionarul are responsabilitati si obligatii in vederea prevenirii poluarii/reducerii riscurilor exploatarii.

(3) In derularea Contractului, Concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:

- a. **Bunuri de retur** - bunurile care au facut obiectul concesiunii si care la incetarea Contractului revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini Concedentului.
- b. **Bunuri proprii** - bunurile care au apartinut Concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii si care la finalizarea Contractului raman in proprietatea Concesionarului.

(4) **Predarea – primirea Bunului se face pe baza procesului verbal de predare – primire (denumit in continuare Proces Verbal) incheiat in termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data intrarii in vigoare a prezentului Contract.**

(5) Cu incepere de la data Procesului Verbal, Concesionarul va intra in posesia Bunului si va avea drept de folosinta exclusiva asupra acestuia pe toata durata prezentului Contract.

(6) La intrarea in vigoare a prezentului Contract, in conditiile art. 3.(2) **Concedentul este de acord ca reprezentantul legal al Concesionarului, sa efectueze la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad intabularea dreptului de concesiune dobandit de Concesionar prin prezentul Contract, intelegandu-se si convenindu-se ca, Concesionarul sa suporte toate costurile legate de aceasta. Pentru orice formalitati care sunt necesare la Cartea Funciara ca si la alte institutii sau autoritati publice pentru obtinerea de autorizatii, avize, acorduri, etc. se convine ca Concesionarul sa suporte toate costurile legate de acestea.**

(7) Pe toata durata desfasurarii contractului de concesiune, **este interzisa modificarea destinatiei terenului**, fara acordul scris al concedentului.

(8) Concesionarul va beneficia de un **drept de preemtiune** la cumpararea acestuia, valabil pana la expirarea perioadei de concesiune de 49 ani, drept care se va institui insa doar **dupa finalizarea investitiei „Construire fabrica de nutrienti combinate”** si punerea in functiune a acesteia.

III. Termenul

Art. 3. - (1) Concedentul cedeaza si Concesionarul preia in concesiune Bunul, prevazut la art. 2.(1) pentru o perioada de **49 de ani** (denumita in continuare Durata Contractului).

(2) Prezentul Contract intra in vigoare la data semnarii acestuia de ambele parti respectiv la data de _____.

IV. Redeventa

Art. 4. –(1) Redeventa este de _____ euro/an.

(2) Redeventa se datoreaza incepand cu data intrarii in vigoare a Contractului, data de la care incepe Durata concesiunii.

(3) **Redeventa anuala va fi indexata** in functie de indicele de inflatie comunicat de Institutul National de Statistica.

(4) Neachitarea la termen a redeventei conduce la aplicarea de dobanzi de intarziere de 0,1%/zi de intarziere. Se considera intarziere la plata redeventei depasirea termenului scadent instituit la pct. 5.1 din prezentul contract.

V. Plata redeventei

Art. 5. –(1) Termenul de plata al redeventei este luna iunie a fiecarui an, pentru anul in curs.

(2) Redeventa se achita in lei la cursul B.N.R. de la data efectuarii platii.

(3) Platile efectuate de Parti in conditiile prezentului Contract se vor face in conturile indicate de acestea, dupa cum urmeaza:

Contul Concedentului nr. **RO97TREZ02121A300530XXXX** deschis la Trezoreria Municipiului Arad.

Contul Concesionarului nr. _____, deschis la _____.

(4) Partile isi comunica reciproc orice modificare a numarului de cont sau a celorlalte elemente mentionate in documentele bancare pentru efectuarea platilor, in termen de 3 (trei) zile de la data producerii acestora.

(5) Comisiunile bancare sunt suportate de Concesionar.

VI. Drepturile partilor

Art. 6.1 Drepturile Concesionarului:

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, Bunul care face obiectul Contractului, in conformitate cu prevederile Caietului de sarcini si ale prezentului Contract.

Art. 6.2 Drepturile Concedentului:

(1) Concedentul are dreptul sa verifice respectarea obligatiilor asumate de concesionar din prezentul contract, verificand si inspectand stadiul de realizare a obiectivului propus, in special **indeplinirea obligatiei de realizare a investitiilor in perioada de 24 luni contractuale calculate de la data semnarii prezentului contract.**

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului.

(3) Concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul national sau local.

(4) In cazul nerespectarii obligatiilor asumate de concesionar la art. 7.1 pct. 10, concedentul are dreptul sa rezilieze unilateral contractul de concesiune, cu notificarea prealabila a concesionarului.

VII. Obligatiile partilor

Art. 7.1 Obligatiile Concesionarului:

- (1) Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a terenului proprietate privata ce face obiectul prezentei concesiuni, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.
- (2) Concesionarul va avea in vedere la exploatarea terenului respectarea si indeplinirea urmatoarelor cerinte:
 - siguranta in exploatare/productie prin folosirea unor tehnologii performante;
 - obligatia de a asigura pe perioada concesiunii continuitatea activitatii in scopul careia a fost concesionat terenul;
 - prevenirea poluarii/reducerea riscurilor exploatarei prin aplicarea de tehnologii nepoluante.
- (3) Concesionarul are obligatia de a obtine toate avizele, autorizatiile si atestarile, taxele notariale etc, care ii permit demararea si desfasurarea activitatii aferente obiectivului investitional, respectiv „Construire fabrica de nutrienti combinate”, in conditii legale.
- (4) Terenul aflat in proprietatea concedentului va fi exploatat de catre concesionar in conformitate cu prevederile contractului de concesiune, acesta ramanand proprietatea concedentului si urmand a fi restituit de concesionar la incetarea contractului de concesiune. Terenul va reveni de drept concedentului, gratuit si liber de orice sarcini.
- (5) In sarcina concesionarului cad responsabilitatile care decurg din prevederile OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006 si a actelor normative conexe. Având in vedere prevederile OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, concesionarul are responsabilitati si obligatii pentru a asigura un mediu sanatos prin aplicarea celor mai bune tehnici disponibile, prevenirea poluarii, reducerea riscurilor exploatarei.
- (6) Concesionarul **nu are drept de subconcesionare** in tot sau in parte a terenului ce face obiectul prezentei concesiuni. De asemenea bunul concesionat va putea fi inchiriat pe durata concesiunii unor terte parti, doar cu acordul Consiliului Local al Comunei Semeac, conditionat de realizarea de investitii suplimentare si crearea de noi locuri de munca.
- (7) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa in conditiile stabilite la art. 4 din prezentul contract.
- (8) Costurile si eventualele investitii pe care le presupune construirea unei fabrici de nutrienti combinati si functionarii acesteia vor fi suportate exclusiv de catre concesionar.
- (9) Concesionarul se obliga sa angajeze pentru realizarea obiectivului investitional, forta de munca locala. In acest sens urmare a monitorizarilor realizate de concedent, concesionarul va face dovada efectuării de demersuri in vederea angajarii de forta de munca de pe raza comunei.
- (10) Concesionarul se obliga sa realizeze investitia „Construire fabrica de nutrienti combinate cu urmatoarele componente: Fabrica de nutrienti combinate dotata cu toate echipamentele tehnologice necesare; spatiu de depozitare (silozuri) + anexe.”, care sa aiba un impact semnificativ in economia locala si zonala, intr-o perioada de 24 luni calculate de la data semnării contractului de concesiune.

- (11) Contractul de concesiune va fi înregistrat în registrele de publicitate imobiliară de către concesionar.
- (12) În cazul în care, datorită utilajelor ce vor fi utilizate pentru exploatarea terenului concesionat/productiv, se vor produce deteriorări drumurilor de acces către terenul concesionat, reparațiile cad în sarcina concesionarului. În cazul în care respectivele deteriorări vor fi constatate și consemnate într-un proces-verbal de către reprezentanții împuterniciți ai concedentului, concesionarul va fi notificat în acest sens și îi se va pune în vedere să efectueze reparațiile necesare.
- (13) Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după exploatare și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.
- (14) Pe toată perioada contractului, concesionarul are obligația să nu afecteze în niciun fel alte suprafețe de teren decât cea concesionată.
- (15) Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului cu respectarea condițiilor legale, cu excepția celor deja obținute pentru Proiectul tehnic pus la dispoziție de Concedent.
- (16) Echipamentele, utilajele și procedeele utilizate de concesionar în activitatea de producție, trebuie să respecte cerințele legislației în vigoare.
- (17) Concesionarul este obligat să asigure personal calificat și în număr suficient pentru realizarea obligațiilor ce-i revin din prezentul contract conform reglementărilor, standardelor de performanță, condițiilor legale în vigoare. În desfășurarea activității de producție se vor respecta condițiile impuse de legislația internă și europeană în ceea ce privește raporturile de muncă și protecția muncii.
- (18) Concesionarul are obligația să plătească impozitele și taxele datorate bugetului local prevăzute de legislația română, beneficiind la cerere, dacă este cazul, de toate facilitățile respectiv de scutirile, exceptările sau reducerile temporare prevăzute de legislația în vigoare.
- (19) Concesionarul are obligația de a pune la dispoziția concedentului toate informațiile, datele și documentele solicitate de acesta în legătură cu derularea contractului de concesiune.
- (20) La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, cu excepția cazului în care a apelat la dreptul de preemțiune menționat la art. 2 pct. 8 din prezentul Contract și a cumpărat terenul în cauză.

Art. 7.2 Obligațiile Concedentului:

- (1) Concedentul este obligat ca în termen de **10 (zece) zile** calendaristice de la data intrării în vigoare a Contractului să pună la dispoziția Concesionarului Bunul, în conformitate cu prevederile art. 2.1 și 2.4 din Contract.
- (2) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe Concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din Contract.

(3) Concedentul este obligat sa notifice Concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor Concesionarului.

(4) Concedentul confirma la data semnarii Contractului ca Bunul se afla in deplina sa proprietate si este apt pentru a fi folosit in vederea realizarii obiectivelor Contractului.

VIII. Raspunderea contractuala

Art. 8. - (1) In cazul in care Concesionarul nu plateste redeventa in termenele prevazute la art. 5 alin. (1) din Contract, Concedentul va aplica o penalizare de 0,1% din redeventa datorata pentru fiecare zi de intarziere.

(2) In cazul in care intarzierea la plata redeventei va fi mai mare de 30 (treizeci) de zile calendaristice, Concedentul are dreptul, ca urmare a unei notificari scrise transmise Concesionarului, sa incaseze contravaloarea redeventei si a penalitatilor calculate asupra acesteia, din garantia de buna executie contractuala.

IX. Garantii

Art. 9 - (1) Concesionarul are obligatia ca in termen de **90 (nouazeci) de zile** de la data semnarii Contractului sa depuna cu titlu de garantie, o suma reprezentand **jumatate din redeventa** calculata pe un an de concesiune.

(2) Garantia de buna executie se poate constitui prin urmatoarele modalitati:

a) Prin virament in contul RO89TREZ0215006XXX019173 deschis la Trezoreria Municipiului Arad.

(3) Garantia de buna executie va fi valabila pe intreaga durata a concesiunii.

(4) Concedentul are dreptul de a face retineri din garantia de buna executie contractuala/de a executa garantia de buna executie contractuala, oricand pe parcursul derularii Contractului, in limita prejudiciului creat, in cazul in care Concesionarul nu isi indeplineste obligatiile asumate prin Contract.

(5) Anterior emiterii unei pretentii asupra garantiei de buna executie contractuala, Concedentul are obligatia de a notifica acest fapt Concesionarului, precizand totodata obligatiile care nu au fost indeplinite.

(6) In cazul in care garantia de buna executie a fost diminuata prin executarea sa de catre Concedent, Concesionarul se obliga sa reintregeasca aceasta garantie in maxim 30 (treizeci) de zile calendaristice calculate de la data la care Concedentul a notificat diminuarea.

(7) La incetarea Contractului, Concedentul va restitui garantia de buna executie in termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice, dupa deducerea sumelor datorate de Concesionar Concedentului.

(8) Garantia de buna executie contractuala nu se restituie Concesionarului in cazul in care Contractul a incetat inainte de termen in conditiile art. 10.(1) lit. c.

X. Incetarea Contractului de concesiune

Art. 10 - (1) Prezentul Contract de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

a) La expirarea duratei stabilite in Contract.

b) Prin denuntarea unilaterală de către Concedent în cazul în care interesul național sau local o impune și/sau în cazul în care față de Concesionar s-a deschis procedura de faliment.

i. În cazul în care denuntarea unilaterală a Contractului intervine pentru motive ce țin de interesul național sau local, Concedentul va notifica Concesionarului denuntarea Contractului cu 60 (șaizeci) de zile calendaristice înainte de data încetării efective a acestuia.

ii. Denuntarea unilaterală a Contractului de către Concedent, pentru motive ce țin de interesul național sau local se face cu plata unei despăgubiri în sarcina acestuia, egală cu valoarea rămasă de amortizat a investițiilor efectuate de Concesionar asupra Bunului obiect al Contractului.

c) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concesionar, prin reziliere de către Concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina Concesionarului.

d) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concedent, prin reziliere de către Concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina Concedentului.

e) În cazul imposibilității obiective a Concesionarului de a exploata Bunul, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

f) Prin acordul scris al Partilor.

(2) În condițiile art. 10 alin. (1) lit. c și d din Contract, Concedentul sau Concesionarul au dreptul de a rezilia unilateral Contractul înainte de expirarea duratei acestuia și de a obține despăgubiri corespunzătoare, cu condiția notificării în scris a celeilalte Parti, cu 30 (treizeci) de zile calendaristice înainte și cu condiția ca partea în culpa să nu fi remediat în această perioadă încălcarea condițiilor și termenilor Contractului.

(3) În cazul în care Concesionarul nu constituie garanția de bună execuție în termenul prevăzut de art. 9.(1) din Contract precum și în cazul în care Concesionarul nu reintregeste garanția de bună execuție în termenul prevăzut de art. 9.(6) din Contract, acesta se află de drept în întârziere, Concedentul putând notifica rezilierea unilaterală a Contractului fără punerea în întârziere a Concesionarului.

(4) În cazul în care Concesionarul nu plătește redevența timp de 2 (două) termene consecutive scadente, neplata conduce la rezilierea contractului de concesiune, cu toate consecințele ce decurg din aceasta, în conformitate cu prevederile prezentului act.

(5) Niciuna din Parti nu poate să își transfere drepturile sau obligațiile decurgând din prezentul Contract unei terțe persoane, fără aprobarea scrisă prealabilă a celeilalte Parti.

XI. Clauze contractuale referitoare la împartirea responsabilităților de mediu între Concedent și Concesionar

Art. 11. – (1) Pe toată durata Contractului, Concesionarul va implementa condițiile care se stabilesc prin acte normative emise de autoritățile competente, condiționari care fac referire și/sau prin care se stabilește protecția calității factorilor de mediu.

(2) Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate Concesionarului, începând de la preluarea Bunului, până la încetarea Contractului, incluzând refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere.

- (3) In cursul lucrarilor si dupa terminarea acestora, Concesionarul are obligatia sa nu afecteze in niciun fel suprafetele de teren din afara celor atribuite in concesiune.
- (4) Concesionarul va respecta conditiile impuse de avizele de mediu si toate conditiile de mediu impuse de legislatia interna si comunitara in domeniu.

XII. Forta Majora si Cazul Fortuit

Art. 12 – (1) Orice eveniment inevitabil, independent de vointa Partilor, care determina intarzierea sau impiedica, total sau partial indeplinirea obligatiilor contractuale dupa intrarea in vigoare a Contractului, poate fi considerat caz de Forta Majora sau Caz Fortuit si exonereaza de raspundere partea care il invoca.

(2) Prin Forta Majora, in sensul prezentului Contract, 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.

(3) Prin Caz Fortuit, in sensul prezentului Contract, se intelege o imprejurare care a intervenit si a condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovata paznicului juridic, dar care nu intruneste caracteristicile Fortei Majore.

(4) Cazul de Forta Majora si Cazul Fortuit includ dar nu se limiteaza la razboaie, cutremure, incendii, furtuni, inundatii sau alte asemenea calamitati naturale, rebeliuni, tulburari civile, sanctiuni economice impuse de Guvernul Romaniei, de un guvern strain sau de institutii internationale, care direct sau indirect vor pune Partile in situatia de a nu mai putea opera sau beneficia de acest Contract.

(5) Partea care invoca Forta Majora sau Cazul Fortuit trebuie sa notifice in scris cealalta parte in termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data aparitiei cazului de Forta Majora sau Cazului Fortuit si sa transmita in scris dovezile aferente, certificate de autoritatile competente. De asemenea, Partea care invoca, cazul de Forta Majora sau Cazul Fortuit este obligata sa comunice imediat celeilalte Parti, in scris, incetarea acestuia.

(6) In cazul in care notificarea nu este asigurata in mod corespunzator si la timp de catre Partea care invoca Forta Majora sau Cazul Fortuit, in conformitate cu conditiile si termenul mentionat in Contract, Partea respectiva va suporta toate daunele cauzate celeilalte Parti datorate omisiunii de a notifica.

(7) In situatia in care cazul de Forta Majora sau Cazul Fortuit si/sau efectele sale necesita suspendarea executarii prezentului Contract pentru o perioada ce depaseste 6 (sase) luni, Partile se vor intalni in termen de maxim 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data trecerii acestei perioade, pentru a conveni, fie asupra modului in care urmeaza sa fie executat acest Contract, fie asupra rezilierii sale.

XIII Litigii

Art. 13. - (1) Orice neintelegere, pretentie sau litigiu dintre Parti ce decurge din sau in legatura cu executarea si interpretarea prezentului Contract si care nu poate fi solutionata in mod amiabil in maxim 10 (zece) zile calendaristice de la data aparitiei va fi solutionata potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile ulterioare.

(2) Legea aplicabila Contractului este legea romana.

XIV. Dispozitii finale

(1) In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

(2) In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa, prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

(3) Daca notificarea se trimite prin fax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

(4) Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

Partile au inteles sa incheie azi _____ prezentul contract in doua exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte.

Concedent,

Concesionar,
