

ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA ORAȘULUI SINAIA

Nr. 26386 / 05.10.2022

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. PARȚILE CONTRACTANTE

Între:

1. **ORAȘUL SINAIA**, cu sediul administrativ în Sinaia, b-dul Carol I nr.47 reprezentat prin dl. Vlad OPREA – Primar al Orașului Sinaia, în calitate de **concedent**, pe de o parte,

și

2. **S.C. FAPACO S.R.L.** cu sediul în București, sector 3, Splaiul Unirii nr. 197, duplex, et. 6, ap. 26, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/12171/27.08.2018, Cod unic de înregistrare 14252164, reprezentată prin Fleancu Ionuț Cosmin - Administrator, domiciliat în orașul București, splaiul Unirii nr. 197, et. 6, ap. 26, identificat cu C.I. seria RX nr. 827856, eliberat de SPCEP sector 3 la data de 11.12.2015, valabila până la 25.07.2025, CNP 1800725385591, în calitate de **concesionar**, pe de alta parte,

la data de 05.10.2022, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Orașului Sinaia nr. 45/21.02.2022, a licitației publice organizată și desfășurată la data de 12.05.2022 și Proceselor Verbale de licitație nr. 121 și 122 /12.05.2022, când **S.C. FAPACO S.R.L.** și-a adjudecat concesionarea terenurilor în suprafață de 13282 mp lot 1 (nr. cad. 25190), 6529 mp lot 2 (nr. cad. 25191) și 2050 mp lot 3 (nr. cad. 25192) din Sinaia, Tarla 16, parcela 117 (zona fostei Cariere), județul Prahova și a procesului-verbal de predare-primire nr. 26386 / 05.10.2022, s-a încheiat prezentul contract de concesiune (denumit în continuare „**Contractul**”).

II. OBIECTUL ȘI DURATA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1 (1) Obiectul Contractului sunt terenurile în suprafață de 13282 mp lot 1 (nr. cad. 25190), 6529 mp lot 2 (nr. cad. 25191) și 2050 mp lot 3 (nr. cad. 25192), din Sinaia, Tarla 16, parcela 117 (zona fostei Cariere), județul Prahova, identificate prin planurile cadastrale ce fac parte integrantă din Contract (denumite în continuare „**Terenul**”/„**Terenurile**” și, în mod cumulativ, „**Bunul**”).

(2) Terenurile se concesionează pentru construirea, cu prioritate, a Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia.

(3) Investițiile impuse care sunt în sarcina concesionarului sunt în sumă de 63.497.532,81 lei și au ca principal scop Construire Complex Sportiv Multifuncțional Sinaia.

(4) Concesionarul are obligația de a realiza cu prioritate Complexul Sportiv Multifuncțional Sinaia, în conformitate cu Studiul de fezabilitate nr. 24850/09.2020 întocmit de S.C. BTFARCH RO COMPANY S.R.L., în calitate de proiectant general, în termen de maximum 3 ani de la data încheierii prezentului Contract de concesiune, conform legii.

(5) Concesionarul poate realiza și alte investiții pe amplasament/Terenuri, incluzând edificarea unui complex hotelier în proximitatea Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia, care trebuie să se încadreze în limitele și specificațiile prevăzute în PUZ aprobat prin HCL Sinaia nr. 231/24.10.2006. Aceste investiții se vor edifica concomitent sau după realizarea Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia, oricând pe durata concesiunii, după caz.

(6) Partile convin în mod expres ca lipsa edificării unui complex hotelier în proximitatea Complexului Sportiv Multifunctional Sinaia, în limitele și cu specificațiile prevăzute în PUZ aprobat prin HCL Sinaia nr. 231/24.10.2006, oricând pe durata concesiunii, nu va constitui un motiv de reziliere a prezentului Contract de către niciuna dintre parti.

(7) Se consideră îndeplinit obiectul contractului de concesiune după semnarea procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor și darea în folosință a Complexului Sportiv Multifunctional Sinaia, la terminarea execuției lucrării, indiferent de stadiul lucrărilor la celelalte obiecte de investiții care pot fi realizate, în limitele impuse în PUZ aprobat prin HCL Sinaia nr. 231/24.10.2006.

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de 49 ani, și intra în vigoare începând cu data de 05.10.2022.

(2) Durata Contractului de concesiune poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al partilor, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

III. REDEVENȚA

Art. 3. (1) Redevența este de 2.000.000 Euro, conform procesului - verbal de licitație nr. 122 / 12.05.2022, și se va achita astfel:

- 40 % până la semnarea Contractului de concesiune.

- restul de 60 % se va face în 2 ani, în 2 rate anuale egale, începând cu anul următor încheierii Contractului de concesiune, până la 30 mai a fiecărui an.

La data semnării prezentului contract concesionarul a achitat suma de **800.000 euro** (3.956.154 lei) reprezentând 40 % din redevența totală concesiunii (redevența totală); s-a achitat suma de 988.380 lei, conf. OP nr. 1/ 11.04.2022, suma de 2.200.000 lei conf. OP nr. 1/ 19.07.2022 și suma de 769.980 lei conf. OP nr. 1/ 19.07.2022.

(2) Plățile se vor face la cursul de schimb lei-euro stabilit de Banca Natională a României pentru data facturării, în contul RO21 TREZ 5292 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Busteni, cod fiscal 2844103.

(3) Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație în cazul în care redevența se transformă în moneda națională). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice, respectiv lei/ an.

IV. PLATA REDEVENȚEI

Art. 4 (1) Plata redevenței se face în contul concedentului nr. RO21 TREZ 5292 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Orașului Bușteni, sau prin card la casieria concedentului.

(2) Începând cu anul 2023, plata redevenței se face în perioada 01 ianuarie – 30 mai a anului în curs.

(3) În cazul în care concesionarul nu își îndeplinește obligațiile de plată asumate prin contract, atunci concedentul va percepe ca penalități o sumă echivalentă cu 0,2%/zi de întârziere din valoarea obligațiilor neîndeplinite.

(4) Pact comisoriu:

Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea deplin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(5) Prezentul Contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 5. Drepturile concesionarului

- (1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, Terenurile ce fac obiectul Contractului de concesiune.
- (2) Concesionarul are dreptul de a executa lucrările necesare edificării și funcționării obiectivului de investiții prioritar Complex Sportiv Multifuncțional Sinaia, precum și a complexului hotelier și a altor investiții permise prin PUZ aprobat prin HCL Sinaia nr. 231/24.10.2006, după caz, pe cheltuiela sa exclusivă.
- (3) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele Bunului ce face obiectul concesiune, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de părți prin prezentul Contract de concesiune.

Art. 6. Drepturile concedentului

- (1) Concedentul are dreptul să inspecteze Bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor prevăzute în prezentul Contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar în legătură cu acestea. Verificarea Bunului concesionat se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului, în scris, cu minimum 3 zile înainte de data stabilită pentru vizitare.
- (2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral Contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local. Concesionarul este obligat să continue exploatarea Terenurilor în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea Contractului de concesiune. În cazul în care modificarea unilaterală a Contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar;
- (3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări, de interes public, pe care acesta le consideră a fi necesare, anunțând în prealabil în scris concesionarul.
- (4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței funcție de hotărârile de consiliu local sau funcție de legislația în domeniu, conform art. 3 din prezentul Contract.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 - Obligațiile concesionarului

- (1) Concesionarul va obține documentațiile tehnice, respectiv: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuiela sa exclusivă.
Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției agreeate de către părți în prezentul Contract, în conformitate cu prevederile legale.
Concesionarul va suporta toate cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia, a complexului hotelier precum și oricaror altor investiții realizate în temeiul prezentului Contract, după caz, ce vor fi construite pe Terenurile ce fac obiectul Contractului de concesiune.
Concesionarul are obligația de a asigura exploatarea eficientă, în regim de continuitate, eficacitate și permanentă a Bunului concesionat, pe toată durata Contractului, pe cheltuiela sa exclusivă și potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe toată durata Contractului.
- (2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct Bunul care face obiectul concesiunii.
Pe toată durata Contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii și destinația obiectivului de investiții, așa cum au fost stabilite la art. 1 din prezentul Contract.

- (3) Concesionarul nu poate subconcesiona sau închiria bunul ce face obiectul concesiunii.
- (4) Concesionarul are obligația să respecte legislația din România pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea Contractului.
- (5) Concesionarul este obligat să plătească redevența și penalitățile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată, conform art. 3 și 4 din prezentul Contract de concesiune.
- (6) Concesionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru Terenurile concesionate, Complexul Sportiv Multifuncțional Sinaia, complexul hotelier precum și orice alte investiții realizate în temeiul prezentului Contract, după caz, funcție de legislația în domeniu, precum și orice fel de cheltuieli cu utilitățile, acestea nefăcând parte din redevența stabilită pentru Contractul de concesiune.
- (7) Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercițiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.
- (8) Concesionarul are obligația întreținerii Bunului concesionat pe întreaga perioadă a derulării Contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, deszăpezire etc.).
- (9) Concesionarul are obligația de a permite accesul proprietarului Bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricăror lucrări de interes public pe care acesta le consideră a fi necesare.
- (10) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.). Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.
- (11) Concesionarul va respecta condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea Bunului până la încetarea Contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor aferente (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) 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.
- (12) Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defecțiunile/degrădarile/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.
- (13) Concesionarul are obligația de a înregistra Contractul de concesiune și de a solicita modificările necesare la Cartea Funciara, în termen de 30 de zile calendaristice de la încheierea acestuia, cheltuielile efectuate cu aceasta procedură fiind în sarcina sa exclusivă.
- (14) La încetarea Contractului de concesiune prin atingere la termen sau în orice alt caz de încetare prevăzută în art. 10 din prezentul Contract, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, Terenurile în mod gratuit și libere de orice sarcini, pe baza de proces-verbal de predare-primire, în termen de maximum 90 zile de la data încetării Contractului, fără vreo pretenție din partea concesionarului. Concesionarul are opțiunea de a cumpara Terenurile care fac obiectul prezentului Contract, dacă acesta își exprimă, în scris, intenția în acest sens față de concedent, cu minimum 90 de zile înainte de expirarea termenului contractual. Odata notificată intenția de cumpărare, partile vor negocia termenii și condițiile comerciale ale achiziției, în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator independent, fără să fie ținute însă de obligația realizării achiziției dacă nu vor conveni asupra termenilor și condițiilor comerciale.
- (15) Garanția reală imobiliară constituită în favoarea UAT oraș Sinaia, conform contractului de ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 1214/09.06.2022, la Biroul Individual Notarial Costea Andra Ioana din Sinaia, asupra imobilului - teren în suprafață de 1679 mp, cu nr. cad. 112865 și construcție în suprafață construită desfășurată de 5580 mp, cu nr. cad. 112865-C1, situat în loc. Olimp, str. Olimp nr. 16, jud. Constanța, a cărei valoare este de 6.572.485 Euro, valoare stabilită

pe baza unui raport de evaluare efectuat de Evaluator Imobiliar Autorizat membru ANEVAR ing. Marcu Constanța (nr. legitimație 13859 valabil pentru 2022), se va ridica după încheierea și semnarea procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

(16) Concesionarul este obligat ca la finalizarea lucrărilor de construcții privind obiectivul de investiții Complex Sportiv Multifuncțional Sinaia, precum și a complexului hotelier și a altor investiții permise prin PUZ aprobat prin HCL Sinaia nr. 231/24.10.2006, după caz, să prezinte concedentului procesul-verbal de recepție a lucrărilor executate; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism);

(17) Concesionarul este obligat să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidentele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(18) Concesionarul este obligat să continue exploatarea Bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul Contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatării acestuia cu aceeași destinație pentru care a fost concesionat.

În cazul în care modificarea unilaterală a Contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

(19) Concesionarul va asigura evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare a orașului Sinaia și va avea grijă ca prin lucrările executate în temeiul prezentului Contract să nu afecteze imobilele vecine.

(20) Concesionarul trebuie să se conformeze tuturor prevederilor legale privind controlul și securitatea utilizatorilor obiectivelor de investiții prevăzute în prezentul Contract, după caz;

(21) Concesionarul are obligația de a lua toate măsurile în vederea semnalizării și dirijării traficului rutier, atunci când intervin perturbații generate de execuția unor lucrări de întreținere, exploatare sau de alte cauze de forță majoră, după caz.

(22) Concesionarul are obligația de a obține autorizația de construire și de a începe lucrările de construire la Complex Sportiv Multifuncțional Sinaia în termen de 12 luni de la data încheierii Contractului de concesiune, conform legii.

(23) Concesionarul are obligația de a termina toate lucrările de construire a Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia în termen de maximum 3 ani de la data încheierii Contractului de concesiune, cu posibilitatea de prelungire a acestuia, cu acordul prealabil scris al concedentului. Pentru evitarea oricărui dubiu, prelungirea termenului de 3 ani este posibilă numai cu privire la edificarea complexului hotelier și a altor investiții permise prin PUZ aprobat prin HCL Sinaia nr. 231/24.10.2006, după caz, acestea putând fi realizate oricând pe durata concesiunii.

(24) Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism.

(25) Concesionarul trebuie să creeze un număr minim total de 80 locuri de muncă și un număr minim de 40 locuri de muncă pentru persoanele cu domiciliul în orașul Sinaia, la care s-a angajat prin ofertă, în termen de un an de la data finalizării investiției.

(26) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- i. unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- ii. unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(27) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura Terenurilor, conform legii;

(28) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării Terenurilor, în condițiile stipulate în Contract, până la preluarea acestora de către concedent, după caz;

(29) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării Terenurilor, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării Terenurilor;

(30) Concesionarul va obține prin grija sa și pe cheltuiala proprie autorizația de construire și orice alte avize necesare conform legii, în vederea realizării obiectivului de investiții prioritar și a celorlalte proiecte de investiții, conform prezentului Contract, după caz și va începe construcția conform proiectului aprobat de concedent și a avizelor legale necesare, în termenul prevăzut la punctul (22);

(31) Concesionarul va respecta condițiile reglementate prin Studiul de fezabilitate nr. 24850/09.2020, întocmit de S.C. BTFARCH RO COMPANY S.R.L., prin certificatul de urbanism, prin PUZ aprobat prin HCL Sinaia nr. 231/24.10.2006 și prin autorizația de construire, eliberate în scopul edificării obiectivului de investiții prioritar, respectiv Complex Sportiv Multifuncțional Sinaia;

(32) Concesionarul își va asuma întreaga responsabilitate pentru respectarea legislației în vigoare privitoare la protecția mediului, a persoanelor angajate în realizarea investiției, organizările de șantier etc.;

(33) Concesionarul va realiza prin grija și cheltuiala proprie lucrările de racordare la rețelele de utilități și eventuale devieri de rețele, conform legii.

(34) Concesionarul se obligă să execute lucrările aferente realizării obiectivului de investiții prioritar, respectiv Complexul Sportiv Multifuncțional Sinaia, precum și a complexului hotelier și a oricărui altor investiții, după caz, la cele mai înalte standarde de performanță și de calitate în domeniu, conform legii.

(35) Concesionarul se obligă să pastreze confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor pe care le deține ca urmare a încheierii prezentului Contract, în caz contrar fiind obligat să acopere integral prejudiciul provocat concedentului și să suporte daune-interese, conform legii, exceptând cazul în care divulgarea unor astfel de date intervine ca urmare a îndeplinirii unei obligații legale.

(36) Concesionarul se obligă să acorde un tarif redus cu 10% la abonament locuitorilor orașului Sinaia în cadrul viitorului Complex Sportiv Multifuncțional Sinaia, conform înțelegerii dintre părți.

(37) Concesionarul se obligă să își asume integral riscul de operare a obiectivului de investiții prioritar, Complexul Sportiv Multifuncțional Sinaia, precum și a complexului hotelier și a oricărui altor investiții, după caz.

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 unilateral contractul de concesiune, exceptând situația prevăzută la art. 6 alin. (2) și alin. (4) sau alte situații prevăzute expres de lege.

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

VII. GARANȚII

Art. 9 Pentru garantarea îndeplinirii obligațiilor asumate în temeiul prezentului Contract, concesionarul S.C. FAPACO S.R.L. a constituit în favoarea UAT oraș Sinaia și a depus o garanție reală imobiliară (conform contractului de ipotecă imobiliară nr. 1214/09.06.2022) asupra imobilului (teren nr. cad. 112865 în suprafață de 1679 mp și construcție nr. cad. 112865-C1 în suprafață construită desfășurată de 5580 mp), situat în loc. Olimp, jud. Constanța, str. Olimp nr. 16, detinut în proprietate de către S.C. FAPACO S.R.L., imobil a cărui valoare este de 6.572.485 Euro, valoarea fiind stabilită pe baza unui raport de evaluare elaborat de Evaluator Imobiliar Autorizat membru ANEVAR ing. Marcu Constanța (nr. legitimație 13859 valabil pentru 2022). Ipoteca imobiliară asupra acestui imobil se va ridica la terminarea lucrărilor de construire a

Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia, după încheierea și semnarea procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

VIII. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 10 Incetarea Contractului intervine în următoarele situații:

(1) Prin simplul acord de voință al părților de la data restituirii de către concesionar a Bunului concesionat, dacă concesionarul nu și-a manifestat intenția cumparării acestuia sau dacă concesionarul și-a manifestat intenția cumparării acestora, însă părțile nu convin asupra termenilor și condițiilor comerciale ale achiziției, după caz;

(2) La expirarea duratei inițiale stabilite în Contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

(3) 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, caz în care acesta va notifica de îndată concedentul despre dispariția Bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune, în conformitate cu art. 15 a) al prezentului Contract.

În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(4) 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 acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral Contractul de concesiune și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(5) În cazul în care concesionarul nu își respecta obligația de a depune garanția prevăzută la art. 7 alin. 15 în termen de 90 de zile de la încheierea Contractului, acesta încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nicio altă formalitate;

(6) În cazul în care concesionarul intră în procedura de faliment sau este decăzut din drepturi;

(7) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să achite folosința Terenurilor până la predarea efectivă a acestora către concedent. Quantumul lipsei de folosință a Terenurilor, pe lună, reprezintă 1/12 din valoarea anuală a redevenței licitate. Plata se va efectua lunar până la ultima zi a lunii în curs. Pentru nerespectarea acestei obligații se calculează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

(8) Pact comisoriu: Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate de către concesionar pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a Contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(9) Pact comisoriu: Nerespectarea termenului de 12 luni de la data semnării Contractului de concesiune pentru obținerea autorizației de construire și începerea lucrărilor de construire pentru Complex Sportiv Multifuncțional Sinaia și de 3 ani de la data încheierii Contractului de concesiune pentru terminarea lucrărilor de construire a Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia duce la rezilierea de plin drept a Contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(10) La încetarea/rezilierea Contractului din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, Terenurile (bunuri de retur), în mod gratuit și libere de orice sarcini.

De asemenea, după încetarea/rezilierea Contractului, din culpa concesionarului, toate construcțiile și orice alte investiții realizate de concesionar pe Terenurile concesionate, vor trece în proprietatea concedentului, fără plata vreunei despăgubiri.

Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului, Orașul Sinaia, dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesiune, cu plata unei despăgubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea Bunului.

(11) În condițiile încetării Contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei Bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în prezentul Contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

(12) În cazul semnării contractului de vânzare-cumpărare ca urmare a îndeplinirii obiectivului contractului de concesiune după semnarea procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor, darea în folosință a Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia și readucerea Terenurilor ocupate temporar, în vederea construirii Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia, la starea lor inițială, la terminarea execuției lucrării, indiferent de stadiul lucrărilor la celelalte obiecte de investiții care pot fi realizate, în limitele impuse în PUZ aprobat prin HCL Sinaia nr. 231/24.10.2006.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ. IMPREVIZIUNEA

Art. 11 (1) Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul Contract de concesiune, concesionarul datorează: executarea de către concedent a garanțiilor prevăzute în art. 9 în favoarea acestuia, majorări de întârziere în cazul neachitării în termenul stabilit a redevenței, conform art. 4 (3) și art. 4 (4) și despăgubiri, conform art. 10 (7) din prezentul Contract.

(2) Forța majoră apară de răspundere, în condițiile legii.

(3) Partile convin în mod expres ca nu sunt eliberate de îndeplinirea obligațiilor asumate în temeiul prezentului Contract de concesiune, în cazul intervenirii unui eveniment extraordinar sau pretins imprevizibil (altul decât un caz de forță majoră) care ar putea să facă executarea Contractului excesiv de oneroasă sau mai dificilă. În acest sens, partile își vor asuma apariția oricărui astfel de eveniment extraordinar sau pretins imprevizibil și se vor angaja să nu invoce impreviziunea prevăzută conform art. 1271 alin. (2) din Codul Civil ca motiv de modificare sau încetare a Contractului.

X. DECĂDEREA DIN DREPTURI A CONCESIONARULUI

Art. 12 (1) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea Contractului de concesiune din culpa concesionarului.

Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Această sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

- a) ignoră sistematic prevederile Contractului de concesiune;
- b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii;
- c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii. În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi.

Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

(2) Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a Contractului de concesiune și obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent.

Înainte de sesizarea instanței de judecată pentru decăderea din drepturi a concesionarului, concedentul este obligat să anunțe finanțatorii lucrării în vederea exercitării dreptului de a decide invocarea beneficiului substituirii concesionarului.

Finanțatorii vor comunica concedentului intenția lor fermă de a constitui o persoană juridică substitutoare, care va trebui să posede capacitate financiară și tehnică suficientă pentru a continua concesiunea.

Concedentul este obligat ca, în termen de 2 (două) luni de la notificarea persoanei juridice substituitoare, să comunice confirmarea sa sau motivele respingerii. De la data confirmării exprese a substituirii, unitatea substituitoare se bucură de totalitatea drepturilor și își asumă totalitatea obligațiilor aferente concesiunii.

XI. LITIGII

Art. 13. În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului Contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, instanța competentă de Contencios Administrativ și Fiscal este cea de la locul executării Contractului.

XII. RĂSCUMPĂRAREA CONCESIUNII

Art. 14.

b) Răscumpărarea concesiunii se face când interese majore ale Orașului Sinaia o impun și se aproba prin hotărâre a Consiliului Local al Orașului Sinaia.

c) Prețul răscumpărării se stabilește de comun acord între părți, iar în caz de dezacord, părțile se vor adresa instanței de judecată.

XIII. RENUNȚAREA LA CONCESIUNE

Art. 15

a) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția Bunului concesionat, dintr-o cauză de forță majoră sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice protejate prin lege.

Concesionarul va înștiința de îndată în scris concedentul. Motivația renunțării la concesiune va fi analizată de o comisie numită de concedent, formată din specialiști de profil ai acestuia și ai altor autorități legale competente. În situația în care nu întreg Terenul concesionat este afectat de vestigii, la solicitarea concesionarului, suprafața concesionată poate fi diminuată cu suprafața afectată de vestigiile istorice, care va fi preluată de concedent, redevența urmând a fi diminuată în mod corepunzător. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

b) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

c) În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decât cele prevăzute la lit. a) de mai sus ce țin de culpa sa, concesionarul este obligat la plata unor despăgubiri:

- în situația în care construcția nu este începută, despăgubirea în sarcina concesionarului constă în contravaloarea lucrărilor executate de concedent în vederea aducerii Bunului la starea fizică de la data concesionării - executarea unui Complex Sportiv Multifuncțional (amenajare teren, execuție platforma betonată, construire Complex Sportiv Multifuncțional Sinaia, precum și a altor lucrări necesare punerii în funcțiune a Complexului Sportiv Multifuncțional Sinaia);

Concesionarul este obligat să plătească redevența și accesoriile acesteia până la data preluării Terenurilor de către concedent;

- în situația în care construcția este în diverse stadii de construire sau finalizată, despăgubirea în sarcina concesionarului reprezintă valoarea investițiilor executate până la data renunțării la concesiune.

Bunurile proprii, constând în bunuri achiziționate de concesionar care aparțin acestuia și sunt utilizate pe durata concesiunii, ce pot fi ridicate fără a afecta construcția pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua prin exercitarea dreptului de preempțiune constituit în favoarea acestuia cu privire la aceste investiții, în schimbul unei compensații bănești. În caz contrar, concesionarul își va ridica bunurile pe propria sa cheltuială în termen de maximum 10 zile de la notificarea intenției de renunțare la concesiune.

XIV. ALTE CLAUZE

Art. 16 Transmiterea concesiunii asupra Terenurilor de către concesionar se face numai cu acordul prealabil scris al concedentului, cu renegocierea redevenței.

Art. 17 (1) La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a Bunului sau achiziționarea acestuia de către concesionar, în condițiile prezentului Contract.

(2) Schimbarea situației juridice a obiectului concesiunii după încheierea Contractului nu obligă pe concedent, iar concesionarul nu are dreptul de a pretinde niciun fel de despăgubire în acest caz.

Art. 18 În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului Contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nicio altă dispoziție a Contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Art. 19 Orice modificare a prezentului Contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți, cu excepția modificărilor efectuate unilateral de către concedent, conform prezentului Contract.

Art. 20 În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul Contract.

Art. 21 Toate comunicările referitoare la executarea Contractului vor fi adresate la sediile legale ale părților ori la cele indicate ulterior de către parti în mod expres, în scris, comunicările uzuale curente, necesare în derularea activității obișnuite, putându-se realiza inclusiv prin intermediul poștei electronice, la adresele persoanelor de contact/adreselor de corespondență dedicate, stabilite de parti. Notificările de încetare a Contractului se vor transmite exclusiv la adresa postală a celeilalte parti.

Art. 22 Prezentul Contract, împreună cu anexele care fac parte integrantă din acesta, reprezintă voința reală a părților și înlătură orice alte înțelegeri, înscrisuri sau negocieri anterioare încheierii Contractului.

Art. 23 Prezentul Contract este guvernat de legea română. Prevederile prezentului Contract se completează cu dispozițiile legale aplicabile în materie.

Art. 24 Partile confirmă că toate clauzele acestui Contract au fost analizate și agreeate de către acestea, nefiind incidente dispozițiile Codului Civil privind clauzele standard și neuzuale. Fiecare parte a avut dreptul să propună modificări și accepta în mod expres prevederile acestui Contract în deplină cunoștință de cauză.

XV. DEFINIȚII

Art. 25 (1) Prin forța 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 interes național sau local, în sensul prezentului Contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

Prezentul Contract privind concesiunea terenurilor în suprafață de 13282 mp lot 1 (nr. cad. 25190), 6529 mp lot 2 (nr. cad. 25191) și 2050 mp lot 3 (nr. cad. 25192), din Sinaia, Tarla 16, parcela 117 (zona fostei Cariere), jud. Prahova, s-a încheiat în 2 (două) exemplare originale în limba română, câte unul pentru fiecare parte. Bunul se consideră predat la data semnării prezentului Contract de concesiune.

CONCEDENT,

ORAȘUL SINAIA

PRIMAR,

VLAD OPREA

AVIZAT,

ȘEF SERVICIU BUGET

PAULA VASILE

ARHITECT ȘEF

MIHAIELA GHERASIM

INSPECTOR URBANISM ȘI CADASTRU

ILIE VOICU



SECRETAR GENERAL,

BEATRICE EUGENIA
RĂDULESCU

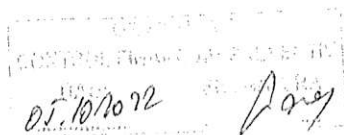
CONSILIER JURIDIC

IOANA NEDELCU

CONCESIONAR,

S.C. FAPACO S.R.L.

prin Administrator,
Fleancu Ionuț Cosmin



Am primit un exemplar original

