

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL

NR. ÎNREGISTRARE 442/07.05.2024

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 1 din 07.05.2024

Cap. I. Părțile contractante

Prezentul contract se încheie între:

Municipiul Hunedoara, cu sediul în Municipiul Hunedoara, B-dul Libertății nr. 17, județul Hunedoara, CIF 2127028, tel. 0254-716322, fax 0254-716087, reprezentat prin **Primar Dan Boboușanu**, în calitate de **concedent**, pe de o parte

și

HDS Development S.R.L., cu sediul în București, sector 3, Bulevardul Unirii, nr. 63, Bl. F4, parter, Cod Unic de Înregistrare la Oficiul Național al Registrului Comerțului - 49526777, având număr de ordine în Registrul Comerțului J40/2287/05.02.2024, reprezentat prin administrator - Popescu Valentin, având C.I seria RK, nr.435449, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte .

În temeiul prevederilor Hotărârii Consiliului Local Hunedoara nr. 23/31.01.2024, privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 38.731 mp, situat în municipiul Hunedoara, Bd. Mihai Viteazu, nr. 6A, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 75989 Hunedoara, nr. cad. 75989 aparținând domeniului public al Municipiului Hunedoara, în vederea construirii unei baze sportive, precum și al procesului - verbal de adjudecare nr. 26696/05.04.2024, s-a procedat la încheierea prezentului contract de concesiune;

Cap. II. Obiectul contractului de concesiune

Art.1. Obiectul contractului îl constituie preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 38.731 mp, situat în municipiul Hunedoara, Bd. Mihai Viteazu, nr. 6A, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 75989 Hunedoara, nr. cad. 75989, aparținând domeniului public al Municipiului Hunedoara, în vederea construirii unei baze sportive în conformitate cu normativele tehnice în vigoare, cu respectarea criteriilor și cerințelor documentațiilor de urbanism.

Art.2. Bunurile de retur și bunurile proprii:

Bunurile de retur sunt compuse din :

- **imobilul** - terenul în suprafață de 38.731 mp, situat în municipiul Hunedoara, Bd. M. Viteazu, nr. 6A, județul Hunedoara, înscris în CF nr. 75989 Hunedoara, nr. cad. 75989 aparținând domeniului public al Municipiului Hunedoara.

- **rețelele de utilități** (devieri sau rețele nou create) realizate de către concesionar.

- **alte amenajări de utilitate publică, exceptând construcțiile**, realizate de către concesionar.

2.1. La încetarea contractului de concesiune,

- **bunurile de retur** revin deplin drept, libere de orice sarcini și în mod gratuit concedentului.
- **bunurile proprii**, sunt reprezentate de imobilul rezultat în urma efectuării investiției, acesta rămânând în

proprietatea concesionarului.

Art.3. Obiectivele concedentului sunt:

- a) atragerea tinerilor spre activități sportive;
- b) pentru stimularea investițiilor directe în municipiul Hunedoara, valoarea minimă a investiției realizate este de 1.000.000 euro. Prin investiție se înțelege totalitatea amenajărilor, instalațiilor și construcțiilor care sunt destinate organizării și desfășurării activității de educație fizică și sport;
- c) completarea nivelului de dezvoltare urbană a zonei;
- d) atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare;
- e) asigurarea unor condiții calitative ridicate pentru practicarea sportului;
- f) asigurarea serviciilor de calitate pentru populație;
- g) realizarea investiției cu respectarea legislației privind protecția mediului aplicabile
- h) susținerea și asigurarea pregătirii sportive pentru structurile sportive ale comunității locale.

Art.4. Imobilul care face obiectul prezentului contract va fi predat concesionarului de către Municipiul Hunedoara, pe bază de proces - verbal de predare-primire, în termen de 10 zile de la data semnării contractului de către ultima parte.

Cap. III. Durata contractului

Art.5. Durata contractului de concesiune este de 49 ani, începând de la data semnării acestuia de către ultima parte, respectiv de la data de 13.05.2024, până la 12.05.2073.

Cap. IV. Plata redevenței. Modalități de plată.

Art.6. Redevența datorată de concesionar este de 0,93 euro/mp/an, respectiv 36.020 euro/an calculat în lei la cursul BNR din data emiterii facturii.

Art.7. Plata redevenței se va face prin ordin de plată în contul **RO46 TREZ36721A300530XXXX** deschis la Trezoreria Hunedoara sau direct la casieria instituției.

Art.8. Redevența se va achita semestrial, la 31 martie, respectiv 30 septembrie ale fiecărui an.

Art. 9. Suma datorată în euro se echivalează la cursul BNR de la data emiterii facturii.

Art.10. În caz de întârziere a plății redevenței se vor percepe majorări de întârziere de 2 % lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

Art.11. Când întârzierea plății redevenței depășește 60 de zile, contractul se consideră reziliat de drept, fără punerea în întârziere a concesionarului, fără vreo altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, concesionarul urmând să plătească atât redevența datorată până la eliberarea efectivă a imobilului, cât și majorările prevăzute la art. 10, concomitent cu eliberarea amplasamentului.

Cap. V. Drepturile și obligațiile părților

Art.12. Drepturile concedentului

a) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar. Verificarea prevăzută mai sus se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune.

b) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz;

Art.13. Obligațiile concedentului

- a) Concedentul are obligația de a nu îl tulbura pe concesionar pe durata executării contractului de concesiune;
- b) Concedentul are obligația de a-l notifica pe concesionar cu privire la apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;
- c) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege;
- d) Concedentul, are obligația de a preda concesionarului imobilul care face obiectul prezentului contract în termen de 10 de zile de la data semnării acestuia de către ultima parte. La data predării imobilului se va întocmi un proces - verbal de predare-primire semnat de ambele părți, care va face parte integrantă din prezentul contract;
- e) Concedentul are obligația ca în termen de 5 zile de la data semnării contractului de concesiune de către ambele părți să transfere în contul redevenței suma depusă drept garanție de participare la licitație.

Art.14. Drepturile concesionarului

- a) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică care fac obiectul prezentului contract;
- b) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și a obiectivelor stabilite prin contractul de concesiune.
- c) 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.

Art.15. Obligațiile concesionarului

- a) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, jumătate din suma obligației de plată către concedent pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.
- b) Concesionarul este obligat să elaboreze și să supună spre aprobare Consiliului Local Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.), să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesionare a terenului. În caz de încălcare a acestei obligații, concesionarea își pierde valabilitatea în temeiul art. 36 alin. (2) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare.
- c) Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență bunul proprietate publică, obiect al prezentului contract, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent;
- d) Concesionarul are obligația să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii;
- e) Este interzisă subconcesionarea, închirierea sau transmiterea sub orice formă a folosinței, cu titlu oneros, a bunului ce face obiectul concesiunii.
- f) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea prevăzută și în modul stabilit la Cap IV. din prezentul contract;
- g) Cheltuielile cu investițiile asumate prin contract vor fi suportate de concesionar, iar o dată cu încetarea contractului de concesiune, bunurile de retur vor fi predate concedentului, în mod gratuit și libere de orice sarcini
- h) Concesionarul are obligația de a obține toate avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare pentru desfășurarea activității. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus vor fi suportate în

întregime de către concesionar;

i) Concesionarul are obligația să respecte normele privind protecția mediului conform legislației în vigoare;

j) Concesionarul este ținut să respecte obligațiile stabilite în Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare, reglementările tehnice și dispozițiile de apărare împotriva incendiilor stabilite prin orice acte normative în domeniu, precum și normele de S.S.M.

k) Concesionarul se obligă să execute bransamentele proprii și să încheie în numele lui contracte cu furnizorii de utilități, suportând costurile lunare pentru acestea (energie termică, energie electrică, apă rece și canal, salubritate, deratizare, etc.); Repararea oricărui prejudiciu pe care concesionarul îl va cauza acestora revine în exclusivitate concesionarului;

l) Să achite taxa pe teren, potrivit actelor normative și a hotărârilor Consiliului Local Hunedoara, sens în care are obligația să declare contractul de concesiune la Serviciul Impozite și taxe Locale, Impunere, Constatare, Control al Primăriei Municipiului Hunedoara;

m) În cazul în care interesul național sau local impune modificarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului.

n) Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune ori de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire. Dreptul de concesiune asupra terenului se poate înscrie în cartea funciară în temeiul actului juridic prin care a fost transmis dreptul de proprietate asupra construcției. Noul proprietar al construcției are obligația să depună în scris o solicitare de preluare a dreptului de concesiune, în acest sens întocmindu-se un contract de preluare a termenelor și condițiilor prezentului, noul proprietar asumându-și dispozițiile prevăzute în documentația de atribuire care a stat la baza procedurii de licitație publică.

o) La împlinirea termenului de finalizare a investiției asumate prin depunerea ofertei, concesionarul are obligația de a înainta un raport de evaluare, întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, concedentului, prin care să facă dovada îndeplinirii obligației asumate cu privire la valoarea investiției.

p) Pentru susținerea și asigurarea pregătirii sportive a structurilor sportive ale comunității locale, concesionarul se obligă să permită în mod gratuit utilizarea bazei sportive de către asociațiile sportive ale Municipiului Hunedoara, cu obligația suportării cheltuielilor cu utilitățile (apă, energie electrică, gaz, etc.) de către asociațiile sportive.

Cap. VI. Încetarea contractului de concesiune

Art.16. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract.
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent; În acest caz, concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
- 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;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) la solicitarea concesionarului, cu aprobarea concedentului. În cazul renunțării la concesiune din partea concesionarului pentru motive justificate, situație în care acesta are obligația predării terenului în mod gratuit, liber

de orice sarcini, pe baza de proces verbal, în termen de 60 de zile de la renunțare și plata la zi a redevenței și a celorlalte taxe;

g) în cazul în care concesionarul nu folosește imobilul conform destinației stabilite, respectiv baza sportivă;

h) desființarea titlului concesionarului asupra suprafeței de teren ce face obiectul prezentului contract; concesionarul nu este răspunzător de schimbarea regimului juridic al terenului ca urmare a unor eventuale reglementări legale adoptate după semnarea prezentului contract sau ca urmare a unor procese de revendicare în baza Legii Fondului Funciar nr. 18/1991 și a Legii nr. 165/2013, concesionarul nefiind în drept să pretindă nici un fel de despăgubiri de la concedent;

i) prin acordul părților.

Art.17. Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional, aprobat de Consiliul Local al municipiului Hunedoara, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 13, lit. c).

Art.18. În toate cazurile prevăzute la cap. VI predarea - primirea terenului care face obiectul prezentului contract de concesiune se va face pe bază de proces - verbal în termen de 10 zile.

Cap. VII. Însemnele publicitare

Art.19. Concesionarul are dreptul să plaseze pe imobilul concesionat orice însemn ce este permis de reglementările locale și/sau naționale și cu respectarea legislației în vigoare și a plății taxelor aferente.

Cap. VIII. Răspunderea contractuală

Art.20. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art.21. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul contract cu bună - credință și diligența cerută unui bun proprietar sau unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate.

Art.22. Neîncheierea contractului de concesiune într-un termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării deciziilor referitoare la atribuirea contractului de concesiune, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

Cap. IX. Litigii

Art.23. Soluționarea eventualelor litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează pe cale amiabilă, în caz contrar părțile se pot adresa instanțelor judecătorești competente.

Cap. X. Forța majoră

Art.24. Forța majoră, definită conform legislației române, exonerează de răspundere partea care o invocă. În perioada de acțiune a forței majore, contractul va fi suspendat, fără a prejudicia drepturile celor două părți.

Partea care o invocă are obligația de a anunța celelalte părți, în scris, în termen de 5 zile de la apariția evenimentului produs.

Cap. XI. Dispoziții finale și tranzitorii

Art.25. Redevența neachitată la termenele stabilite prin contract reprezintă creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, care se transformă în venit la bugetul local, iar prezentul contract administrativ constituie titlu executoriu.

Art.26.

a) După finalizarea investiției, dacă concesionarul intenționează să înstrăineze cu titlu oneros investiția liberă de sarcini, concedentul va avea un drept de preempțiune convențională asupra investiției, în conformitate cu

prevederile Codului civil.

b) După finalizarea investiției, dacă concesionarul intenționează să înstrăineze cu titlu gratuit investiția liberă de sarcini, concedentul va avea întâietate față de orice altă persoană fizică și/sau juridică;

c) În cazurile prevăzute de art. 26, lit. a) și lit. b) din prezentul contract, concedentul se obligă să păstreze destinația acestuia, respectiv de bază sportivă.

d.) În cazul în care prezentul contract încetează, și concesionarul nu înstrăinează/nu donează investiția finalizată și recepționată, investiția va intra în proprietatea concedentului la momentul încetării contractului de concesiune, liberă de sarcini.

Art.27. Prezentul contract se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Art.28. Prezentul contract produce efecte juridice de la data semnării lui de către ultima parte, respectiv data de _____, urmată de înregistrarea sa în evidențele Primăriei Municipiului Hunedoara.

CONCEDENT

Municipiul Hunedoara,
prin Primar

Director economic,

Anișoara Aurelia Popa

Vizat C.F.P.

Pentru Control
Financiar Prezentiv

Direcția Patrimoniu

Director executiv

Marinela Margareta Albu

CONCESIONAR,

HDS Development S.R.L.,

prin administrator,

Popescu Valentin

13.05.2024

Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism

Arhitect Șef,

Radu Mircea Hanga

Consilier juridic,

Sintia Ionela Roșu

Compartiment Concesiuni, Închirieri,

Vânzări, Privatizare

Cristina Marcela Părau