

CONTRACT DE CONCESIUNE

de bunuri

nr. _____ din _____

Părțile contractante

COMUNA AITON, str. Morii, nr.419A, județul Cluj, telefon/, fax 0264-310400, cod de identificare fiscală 4378743, cont de virament nr. RO88 TREZ 2192 1A30 0530 XXXX deschis la Trezoreria Turda, reprezentata prin primar NICOLAE FĂGĂDAR, în calitate de **concedent**

și

..... , cu domiciliul în , str. , nr. ,ap..... , jud., legitimat cu CI seria , nr. , eliberată de , la data de , CNP , în calitate de **concesionar**

în conformitate cu prevederile art. 322-331 și art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale art. 871-873 din Legea nr. 287/2009 privind Cod civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul Hotărârii Consiliului Local al COMUNA AITON nr. 7 din 29.01.2021,

în baza Raportului nr. 223 din 20.04.2021 încheiat cu ocazia finalizarii licitației publice,

au convenit încheierea prezentului contract de concesiune.

Art. 1. Obiectul contractului

(1) Obiectul contractului este cedarea de către concedent și preluarea în concesiune de către concesionar a bunului proprietate privată a Comunei Aiton, situat în intravilanul localității Aiton, Comuna Aiton, F.N., Judetul Cluj, Parcela nr. ,înscriș în CF nr. Aiton, prevăzut cu nr. cad./top. în suprafață de mp, având valoarea de inventar de EURO , conform schiței anexate.

(2) Terenul atribuit este destinat pentru construirea unei locuințe proprietate personală. Construcția se va realiza conform Autorizației de Construcție, cu un regim de înălțime maxim D+P+M/S+P+M.

(3) Terenul este liber de sarcini.

(4) Concesionarea se face din punct de vedere economic urmărindu-se obținerea unor venituri la bugetul local prin încasarea redevenței și a taxei de utilizare a bunului.

Din punct de vedere social se urmărește creșterea numărului populației localității și crearea unor noi locuri de muncă

(5) Destinația bunului concesionat nu poate fi schimbată.

(6) Predarea-primirea bunului concesionat este consemnată în procesul verbal care constituie anexă și face parte integrantă din prezentul contract.

(7) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) Bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini. Dată fiind natura contractului, lucrările de construcții, construcțiile, amenajările realizate pe parcela concesionată, în cazul neachiziționării prin cumpărare, conform pct. 3.1 alin. (9) din Caietul de Sarcini (neachitarea redevenței la termenele stabilite), revin de drept concedentului sau terenul va fi predat, prin grija concesionarului, liber de construcții.

b) Bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii

Art. 2. Durata contractului

(1) Durata concesiunii este de 49 ani , începând de la data semnării contractului de către ambele părți.

(2) Concesiunea încetează de drept, fără notificare sau alte formalități, și fără intervenția instanței de judecată, în situația în care Concesionarul schimbă destinația construcției, înstrăinează locuința sau nu a îndeplinit obligațiile ce îi revin conform prevederilor prezentului contract .

(3) Potrivit art.305 din Codul Administrativ, subconcesionarea este interzisă. Aceasta, subconcesionarea, precum și orice modalitate de transmitere a folosinței este interzisă, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

(4) În cazul decesului concesionarului mostenitorii legali sau testamentari pot continua derularea contractului urmînd a-și exprima acordul expres în scris, în acest sens.

(3) În temeiul prezentului contract, Concesionarul dobândește numai dreptul de folosință asupra terenului, Comuna Aiton păstrând calitatea de proprietar asupra terenului.

Art. 3. Redevența

- 30 % din cuantumul redevenței în termen maxim de 30 de zile de la semnarea contractului de concesiune (*curs euro/leu calculați la cursul BNR din ziua plății*)
- 70 % din cuantumul redevenței, în 10 tranșe anuale egale, ce se vor achita până în data de 31 martie a fiecărui an începînd cu anul 2022(*curs euro/leu calculați la cursul BNR din ziua plății*)
- neachitarea la termen a tranșelor, dă drept concedentului de a percepe penalități de 0,1% per zi de întârziere.
- Redevența se poate modifica anual doar cu rata pozitivă a inflației comunicata de INS, indexare care va fi stabilita prin hotarare de consiliu local, avand la baza legislatia specifica in domeniu în vigoare la data modificării
- Pe perioada derulării relațiilor contractuale, redevența nu va fi mai mică decît valoarea acesteia in lei, la data licitației publice.

Redevența nu se poate plăti într-o perioadă mai mică de 10 ani de la semnarea contractului de concesiune. După achitarea integrală a redevenței bunul concesionat poate intra în proprietatea definitivă a concesionarului prin cumpărare directă la valoarea ce urmează a fi stabilită de un evaluator atestat ANEVAR și prin aprobare de către consiliul local Aiton.

Art. 4. Plata redevenței

Plata redevenței se face de către concesionar în contul de virament nr. RO88TREZ21921A300530XXX deschis la Trezoreria Turda sau prin depunere numerar la casieria Primăriei COMUNA AITON, într-o perioadă de 10 ani, pînă la data de 31 martie a fiecărui an.

Art. 5. Drepturile și obligațiile părților

(1) **Concedentul** are următoarele drepturi și obligații:

- a) să verifice în perioada derulării contractului modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar; verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului;
- b) să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;
- c) să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

d) nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege;

e) să modifice unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz;

f) să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune;

g) Străzile se vor preda pietruite la nivel de piatra spartă iar trotuarele și spațiile verzi se vor efectua după introducerea utilităților și recepționarea tuturor construcțiilor.

h) Concedentul va începe demersurile pentru introducerea utilităților (gaz, curent, apă) în termen de 3 luni de la data semnării tuturor contractelor de concesiune.

(2) 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) **Concesionarul** are următoarele drepturi și obligații:

a) dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent;

b) dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune;

c) În cazul decesului concesionarului moștenitorii legali sau testamentari pot continua derularea contractului urmînd a-și exprima acordul expres în scris, în acest sens.

d) obligația de a semna Contractul de concesiune în termen de 30 de zile de la data comunicării invitației transmise de către Comuna Aiton.

e) obligația să preia terenul prin Proces verbal de predare-primire, la data menționată în invitația transmisă de Primăria comunei Aiton.

f) obligația de a-și executa obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat;

g) obligația de a respecta condițiile impuse de natura bunurilor;

h) obligația de a asigura exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului proprietate privată ce face obiectul concesiunii;

i) poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului;

j) obligația de a plăti redevența la valoarea și în modul stabilit în prezentul contract de concesiune până la 31 martie a fiecărui an;

k) obligația de a plăti taxa pe imobil conform prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal până la data de 31 martie a fiecărui an;

l) obligația de a efectua, pe cheltuială proprie, toate lucrările necesare în vederea eliberării și punerii în aplicare a Autorizației de construire pentru terenul dat în concesiune, inclusiv întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu, dacă este cazul; construcția edificată va avea **un regim de înălțime maxim D+P+M/S+P+M.**;

m) obligația de a solicita emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult 1 (un) an de la data încheierii prezentului contract de concesiune; o copie a Autorizației de construire și a Procesului verbal de începere a lucrărilor de construire va fi depusă la Compartimentul Urbanism din cadrul Primăriei Comunei Aiton, în termen de maxim 15 zile de la obținere; Se va prelungi termenul pentru obținerea autorizației și recepția lucrării pentru motive care nu sînt imputabile concesionarului în urma unei solicitări scrise din partea acestuia, cu cel puțin 30 de zile anterior

n) obligația de a finaliza construcția locuința proprietate personală în termen de maxim 2 (doi) ani de la data emiterii autorizației de construire, cu respectarea reglementărilor în vigoare privitoare la urbanism; se consideră data finalizării construcției, data procesului verbal final de recepție a lucrărilor, eliberat de Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Aiton.

În cazul nerespectării acestei obligații, contractul de concesiune încetează de plin drept, fără notificare sau alte formalități și fără intervenția instanței de judecată, din vina exclusivă a concesionarului, acesta neavînd dreptul la despăgubire pentru lucrările adăugate terenului, intervenind accesiunea imobiliară a Comunei Aiton asupra stadiilor executate din construcție.

o) obligația de a aduce la cunoștința concedentului-proprietar, orice intenție de modificare a folosinței locuinței, în totalitate sau în parte, cu cel puțin 30 de zile anterior.

p) obligația de a proceda la împrejmuirea terenului atribuit, în termen de maxim 3(trei) luni de la data preluării terenului.

r) obligația de a respecta normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor prevăzute de Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;

s) răspunde pentru pagubele produse concedentului din cauza producerii unor incendii, dacă acestea sunt cauzate de neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale contractuale;

ș) obligația de a restitui, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, la încetarea contractului;

t) în condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingere la termen, forță majoră sau caz fortuit, să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent;

ț) să sesizeze concedentului existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului;

u) să înscrie contractul de concesiune în Cartea funciară, în termen de 1 an de la semnarea acestuia.

v) să-și stabilească domiciliul stabil la adresa împreună cu familia sa, locatari în casa construită în mod continuu și permanent, la finalizarea lucrărilor, pe toată perioada concesionării fiind exclus Flotantul.

x) obligația de a anunța concedentul în scris, de fiecare dată când apar situații obiective care împiedică execuția contractului.

y) obligația de a respecta prevederile art. 2380 Cod civil privind ipoteca asupra unor construcții viitoare pe faze de execuție (condiționat de obținerea acordului prealabil al Comodantului).

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

- unei măsuri dispuse de o autoritate privată;

- unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

Art. 6. Garanții

(1) Concesionarul are obligația ca în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului contract să depună, cu titlu de garanție, suma de EURO , reprezentând o cotă procentuală de 30 % din suma obligației de plată datorată pentru primul an de concesiune.

(2) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, majorările de întârziere și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune, fara notificare sau alte formalități, și fără intervenția instanței de judecată.

Art. 7. Răspunderea contractuală

(1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Pentru nerespectarea obligației de plată a redevenței în condițiile prevăzute la art. 4 din prezentul contract, concesionarul va plăti majorări de întârziere în cuantum de 0,1% din cuantumul obligațiilor nefiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare zin de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv, fara notificare sau alte formalitati, si fara interventia instantei de judecata. Cuantumul penalitatilor de intarziere poate depasi valoarea debitului restant.

Art. 8. Forța majoră

(1) Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.

(2) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

3) Dacă în termen de 60 de zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

Art. 9. Subconcesionarea

Potrivit art.305 din Codul Administrativ, subconcesionarea în tot sau în parte a bunului concesionat precum și orice modalitate de transmitere a folosinței bunului concesionat sunt interzise, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

Art. 10. Încetarea contractului

Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) prin reziliere, fără somație sau intervenția instanței judecătorești, în cazul în care concesionarul nu achită redevența până la împlinirea termenului de 60 de zile de la data scadenței;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent a contractului, cu notificarea prealabilă a concesionarului, transmisă cu cel puțin

30 de zile anterior datei propuse pentru încetarea contractului; în acest caz, denunțarea nu produce efecte în privința prestațiilor executate sau care se află în curs de executare;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu o notificare prealabilă, scrisă, transmisă concedentului cu cel puțin 60 zile anterior.

f) în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

g) în cazul neobținerii Autorizației de Construcție în termen de maxim 1 (un) an de la data atribuirii terenului.

h) în cazul nefinalizării construcției în termen de max.2 (doi) ani de la data obținerii Autorizației de Construcție, exceptând situația în care obține acordul scris al Concedentului pentru prelungirea termenului;

i) în cazul schimbării destinației de locuință sau închirierii terenului și locuinței altor persoane fizice sau juridice;

j) în cazul utilizării construcției în alt scop decât cea de locuință personală pentru el și familia sa, prin familie înțelegându-se soțul/soția și copiii.

k) în cazul în care concesionarul înstrăinează locuința.

l) în cazul schimbării domiciliului de la imobilul mai sus-amintit;

11. Documentele contractului

11.1 - Documentele contractului sunt (*cel puțin*):

a) caietul de sarcini;

b) oferta depusa in cadrul licitatiei;

c) actele adiționale, daca este cazul

In caz de neconcordante primeaza prevederile caietului de sarcini.

Art. 12. Dispoziții finale

(1) Prezentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(2) Modificările și completările ulterioare la prezentul contract necesită forma scrisă.

(3) Orice notificare trimisă de către o parte contractantă celeilalte părți în baza prezentului contract va fi considerată a fi valabilă, dacă a fost făcută în scris, semnată și

șampilată corespunzător și trimisă celeilalte părți prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresele prevăzute în partea introductivă a acestui contract.

(4) Legea aplicabilă prezentului contract este legea română. Orice litigii care se vor ivi între părți în legătură cu interpretarea clauzelor contractuale și/sau cu executarea contractului vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care nu se ajunge la o înțelegere pe cale amiabilă, litigiile vor fi deduse spre judecată instanței române competente.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi,, în 2 (două) exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

CONCEDENT,
COMUNA AITON
PRIMAR
FAGADAR NICOLAE

CONCESIONAR,
.....

PROCES - VERBAL

de predare-primire

încheiat azi ...

În baza art. 1 alin.(1) alin.(2) alin.3) din contractul de concesiune nr. din2021, subsemnatul/subsemnata, din partea concedentului, am predat următoarele bunuri:

Denumire parcele	Adresa imobil	Cartea funciară nr.	Nr. cad./top.	Suprafața mp
.....			

Subsemntul/subsemnata din partea concesionarului, am primit bunurile enumerate mai sus.

Din partea concedentului ,

Am predat,

Din partea concesionarului,

Am primit,