



ROMANIA
JUDETUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI GEOAGIU



HOTĂRÂREA nr. 157/2024

privind aprobarea concesiunii directe a terenului în suprafață de 840 mp, înscris în CF 70893 Geoagiu, proprietate publică a orașului Geoagiu, către S.C. DIANA TURISM S.R.L., în vederea extinderii construcțiilor de pe terenul alăturat

Consiliul Local al orașului Geoagiu, județul Hunedoara

Având în vedere proiectul de hotărâre nr. 157/17.12.2024, referatul de aprobare al primarului orașului Geoagiu nr. 157/17.12.2024, prin care se propune concesiunea directă a terenului în suprafață 840 mp, înscris în CF 70893 Geoagiu, proprietate publică a orașului Geoagiu, către S.C. DIANA TURISM S.R.L., în vederea extinderii construcțiilor de pe terenul alăturat, raportul de specialitate al Secretarului General nr. 157/17.12.2024, precum și avizele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local înregistrate sub nr. 586/19.12.2024, nr. 597/19.12.2024 și nr. 608/19.12.2024;

Ținând seama de faptul că terenul care face obiectul prezentei hotărâri este situat în zona din fața terenului proprietatea solicitantului concesiunii S.C. DIANA TURISM S.R.L., care intenționează să contruiască pe terenul său o clădire de turism cu regim de înălțime diferentiat, până la S+P+8E+Eretras, care va cuprinde spații de cazare hoteliera; spații de consultanță și tratament de recuperare medicală; restaurant cu anexele necesare; SPA; parcare subterană, iar terenul în suprafață de 840 mp, domeniu public al orașului Geoagiu va fi reformat pentru amenajare locuri de parcare, trotuar și spații verzi ;

Văzând cererea nr. 7713/22.10.2024 formulată de S.C. DIANA TURISM S.R.L., prin care solicită concesiunea suprafeței de teren situată în continuarea terenului proprietatea sa, în vederea reformatării zonei pentru a fi un ansamblu funcțional din punct de vedere urbanistic și peisajistic, adaptat investițiilor care se vor realiza pe proprietatea concesiionarului;

Reținând Avizul favorabil nr. 3884/PS/13.11.2024 emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale București și Certificatul de Urbanism nr. 71/17.12.2024 emis de Arhitectul Șef al orașului Geoagiu ;

În temeiul prevederilor art. 15, lit."e" din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 108, art. 302, art. 303, art. 305 – 310, art. 129 alin. (2) lit. "c", alin. (6) lit. "a", art. 139 alin. (3) lit. "g" și ale art. 196 alin. (1) lit. "a" din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTARASTE:

Art.1 Aprobă Studiul de oportunitate și caietul de sarcini pentru concesiunea directă a terenului în suprafață de 840 mp, înscris în CF 70893 Geoagiu, nr. cad. 70893 proprietate publică a orașului Geoagiu, către S.C. DIANA TURISM S.R.L., în vederea extinderii construcțiilor de pe terenul alăturat, respectiv, reformatarea zonei pentru amenajare locuri de parcare, trotuar și spații verzi, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Aprobă concesiunea directă a terenului în suprafață 840 mp, înscris în CF 70893 Geoagiu, proprietate publică a orașului Geoagiu, către S.C. DIANA TURISM S.R.L., în vederea extinderii construcțiilor de pe terenul alăturat, respectiv, reformatarea zonei pentru amenajare locuri de parcare, trotuar și spații verzi.

Art. 3 Durata concesiunii este de 49 de ani.

Art. 4 Consiliul local Geoagiu stabilește redevența anuală la suma de 6300 lei/an, conform raportului de evaluare elaborat de evaluator atestat ANEVAR Bardan Liliana, prin care s-a stabilit prețul de vânzare al terenului la valoarea de 150 lei/mp. (126.000 lei : 20 ani = 6300 lei/an).

Art. 5 Se împuternicește primarul orașului Geoagiu, în funcție, pentru semnarea contractului de concesiune.

Art. 6. Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 7 Prezenta hotărârea se comunică:

- ✓ Instituției Prefectului județului Hunedoara,
- ✓ Primarului orașului Geoagiu;
- ✓ Compartimentului Contabilitate, Compartimentului închirieri, concesiuni, casierie, Compartimentului Impozite și Taxe locale, Serviciului arhitect șef

Geoagiu, 19.12.2024

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Sorin - Iosif ACHIM**

**CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General
jr. Maria Ileana CIMPOEȘU**

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesiunii directe a terenului în suprafață de 840 mp, înscris în CF 70893 Geoagiu, proprietate publică a orașului Geoagiu, către S.C. DIANA TURISM S.R.L., în vederea extinderii construcțiilor de pe terenul alăturat

Art. 1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

- a) -imobilul teren intravilan proprietate publică a orașului Geoagiu, în suprafață de 840 mp, situat în intravilanul stațiunii Geoagiu Băi, strada Germisara, în zona din fața terenului proprietate privată a SC Diana Turism SRL, în prezent având destinația de spațiu verde și trotuar ;
- b) identificat prin CF 70893 Geoagiu, nr. cad. 70893

Art. 2 Motivele care justifică realizarea concesiunii.

- a) motive de ordin economic. -Realizarea cu fonduri private a unei investiții de interes general, menite să stimuleze dezvoltarea localității.
- b) motive de ordin financiar -Ca urmare a acestei concesiuni se va încasa o redevență care va constitui un venit suplimentar la Bugetul Local
- c) motive de ordin social - în prezent terenul este amenajat ca zonă verde și trotuar, însă nu este amenajat peisajistic, iar prin reconfigurarea sa să fie utilizat eficient tot spațiul, urmând să se creeze 15 locuri de parcare, un trotuar pentru pietoni și spații verzi amenajate de un specialist în peisajistică, cu floră specifică, gazon îngrijit, dar mai ales să fie un ansamblu funcțional din punct de vedere urbanistic și peisajistic, constituind un tot integrat cu investițiile care se vor realiza pe proprietatea concesionarului, oferind turistilor o destinație modernă și elegantă.
- d) influența asupra mediului. -Nu se estimează că această concesiune va influența în mod negativ mediul față de starea actuală.

Art. 3 Valoarea minimă a redevenței va fi de 6300 lei /an. La stabilirea acestei redevențe minime s-a avut în vedere raportul de evaluare elaborat de evaluator atestat ANEVAR Bardan Liliana, prin care s-a stabilit prețul de vânzare al terenului la valoarea de 150 lei/mp, respective 126.000 lei

Conform prevederilor Legii nr. 50/1991 **Art. 17** - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în maxim 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

126.000 lei : 20 ani = 6.300 lei/an

Art. 4

- a) procedura utilizată pentru atribuirea contractului este concesiune directă.
- b) s-a ales această procedură pentru atribuirea contractului de concesiune în conformitate cu art.15, lit."e" din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, deoarece terenul și construcția care va fi realizată pe terenul alăturat sunt proprietate privată a SC Diana Turism SRL, dobândită prin edificare, iar pentru a avea un complex turistic cu aspect integrat se impune ca zona din fața hotelului să fie amenajată, cu respectarea prevederilor legale.

Art. 5 Durata estimată a concesiunii este de 49 de ani fără posibilitatea prelungirii acestui termen.

Art. 6 Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune este de 15 zile.

Art. 7 Această concesiune a obținut avizul nr. 3884/PS/13.11.2024 al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, iar obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare, al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate.

Art. 8. Deoarece prin solicitarea depusă la Primăria Geoagiu pentru această concesiune nu a fost prezent un studiu de oportunitate sau un plan de afaceri, prezentul studiu de oportunitate a fost întocmit prin grija concedentului.

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea concesiunii directe a terenului în suprafață de 840 mp, înscris în CF 70893 Geoagiu, proprietate publică a orașului Geoagiu, către S.C. DIANA TURISM S.R.L., în vederea extinderii construcțiilor de pe terenul alăturat

1. Informații generale privind obiectul concesiunii:

1.1. descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

- a) -imobilul teren intravilan proprietate publică a orașului Geoagiu, în suprafață de 840 mp, situat în intravilanul stațiunii Geoagiu Băi, strada Germisara, în zona din fața terenului proprietate privată a SC Diana Turism SRL, în prezent având destinația de spațiu verde și trotuar ;
- b) identificat prin CF 70893 Geoagiu, nr. cad. 70893

1.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

- a) în prezent terenul este amenajat ca zonă verde și trotuar, însă nu este amenajat peisajistic;
- b) în viitor se urmărește ca prin reconformarea sa, să fie utilizat eficient tot spațiul, urmând să se creeze 15 locuri de parcare, un trotuar pentru pietoni și spații verzi amenajate de un specialist în peisajistică, cu floră specifică, gazon îngrijit, dar mai ales va fi un ansamblu funcțional din punct de vedere urbanistic și peisajistic, constituind un tot integrat cu investițiile care se vor realiza pe proprietatea concesionarului, oferind turistilor o destinație modernă și elegantă., cu respectarea normelor legale privind disciplina în construcții.

1.3. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

a) motive de ordin economic.

-Realizarea cu fonduri private a unei investiții de interes general, menite să stimuleze dezvoltarea localității.

Concesionarul S.C. DIANA TURISM S.R.L., deține în localitatea Geoagiu Bai un teren înscris în CF 60605 Geoagiu, situat pe Str.Germisara nr.1D, situate raportat la drumul public, în spatele terenului care face obiectul concesiunii.

Terenul concesionarului este liber de construcții, are categoria de folosință curți-construcții și are suprafața de 3398 mp. Pe acest teren, beneficiarul dorește să construiască o clădire de turism cu următoarea structură funcțională :

- spații de cazare hoteliera;
- spații de consultanță și tratament de recuperare medicală;
- restaurant cu anexele necesare;
- SPA;
- parcare subterană;

Print P.U.G., aprobat prin HCJ nr.56/22.06.1999 și prelungită valabilitatea cu HCL al orașului Geoagiu nr.169/2023, amplasamentul este în UTR 4, zona notată simbolic ZiS co, construcții comerciale existente;

Funcțiunea dominantă a zonei este de instituții publice și servicii;

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt :

- locuirea;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare;

Pentru stabilirea concretă a condițiilor de amplasare pentru obiectivul de investiții, prin certificatul de urbanism nr.16 din 01.04.2024 eliberat de către Primăria orașului Geoagiu a fost solicitat un Plan Urbanistic Zonal.

Prin proiect se propune realizarea unei clădiri monobloc, cu regim de înălțime diferențiat, până la S+P+8E+Eretras.

Distribuția funcțională a spațiilor este următoarea:

- Subsol-parcare cu 35 de locuri;
- Parter-Holuri, receptie, spatii de tratament hidroterapie, tratamente;
- Etaj 1- spatii de tratament, recuperare fizica;
- Etaj 2 - spatii hoteliere-16 camere, terasa SPA;
- Etaj 3 - spatii hoteliere 16 camere;
- Etaj 4 - spatii hoteliere 16 camere, SPA;
- Etaje 5,6,7,8 - spatii cazare insumand 64camere, sala evenimente;
- Etaj 9 - Restaurant;

2. Modul de integrare în zonă

Localitatea Geoagiu Bai este o statiune balneo-climaterica, situata intr-o zona de dealuri, cu ape termale foarte cunoscute in tara.

Pe frontul in care se integreaza obiectivul de investiti exista mai multe cladiri de cazare si tratament balnear.

Din punct de vedere functional, intreaga zona este destinata constructiilor de turism balnear.

Arhitectural, cladirea propusa se inscrie intr-un ansamblu de cladiri inalte, cu regim de inaltime de S+P+8E+Eretras.

Intreg frontul de cladiri de pe latura sudica a strazii Germisara este amplasat pe versantul bogat plantat, constituind un cadru natural impunator. Din acest amplasament, se deschide o perspectiva asupra intregii statiuni.

Realizarea obiectivului de investii are ca efect dezvoltarea bazei materiale a statiunii cu o baza de cazare si tratament la inalte standarde de performanta si calitate;

De asemenea, se creeaza un numar de 30 de noi locuri, de munca si nu in ultimul rand cresc veniturile la bugetul local.

Toate costurile realizarii obiectivului de investitii vor fii suportate de catre beneficiar din fonduri europene in cadrul Programului de Tranzitie Justa, parte integranta a actiunii „Dezvoltarea intreprinderilor si a antreprenoriatului”. Cofinantarea necesara se asigura de catre beneficiar din imprumuturi bancare. Nu sunt cheltuieli ce cad in sarcina administratiei locale.

b) motive de ordin financiar –

Ca urmare a acestei concesiuni se va incasa o redeventa care va constitui un venit suplimentar la Bugetul Local, dar prin construirea și punerea în funcțiune a unui nou complex turistic, modern, care ofera servicii de calitate, se vor crea locuri de muncă și există premisa atragerii unui număr mai mare de turiști în stațiunea Geoagiu Băi, aspect care va conduce la creșterea veniturilor realizate din taxa de promovare turistică, impozitul de venit și impozitul pe proprietate

c) motive de ordin social - în prezent terenul este amenajat ca zonă verde și trotuar urmând să devină un ansamblu funcțional din punct de vedere urbanistic și peisajistic, constituind un tot integrat cu investițiile care se vor realiza pe proprietatea concesionarului, oferind turistilor o destinație modernă și elegantă. De asemenea, punerea în funcțiune a unei noi unități turistice va conduce la crearea de locuri de muncă, încadrea în muncă a unui număr semnificativ de persoane fără loc de muncă și creșterea nivelului de trai.

d) influenta asupra mediului - Nu se estimează că această concesiune va influența în mod negativ mediu față de starea actuală, iar investițiile se vor realiza numai în baza Avizului de mediu emis de autoritățile competente.

2. Conditii generale ale concesiunii:

2.1. Regimul bunurilor utilizate in derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii);

- a) imobilul -teren – este si va ramane in proprietatea publică a orasului Geoagiu
- b) investițiile care se vor realiza pe terenul concesionat: locuri de parcare, trotuar și amenajarea spațiilor verzi vor deveni proprietatea publică a orașului Geoagiu.

2.2. Obligatiile concesionarului privind protectia mediului

- a) se vor respecta prevederile legale privind protectia mediului
- b) se vor respecta prevederile Avizului de funcționare
- c) se va încheia contract de salubritate cu o firma specializata din zona pentru colectarea deșeurilor.

d) pe terenul care face obiectul concesiunii vor fi relocalate toate rețelele publice utilități: gaz, current, apă-canal, care în prezent sunt realizate pe terenul proprietate privată a concesionarului;

2.3. Obligativitatea asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanentă;

a) Concesionarul se obligă să exploateze bunul concesionat în regim de continuitate și permanentă.

b) Concesionarul va achita redevența cu regularitate chiar în condițiile unei exploatare discontinue a concesiunii

2.4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat/posibilitatea subconcesionării, după caz;

a) Se interzice concesionarului să subconcesioneze în tot sau în parte bunul concesionat

b) Subconcesionarea se poate realiza doar cu acceptul scris al concedentului.

2.5. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii;

a) Se interzice concesionarului să închirieze în tot sau în parte bunul concesionat

b) Închirierea se poate realiza doar cu acceptul scris al concedentului.

2.6. Durata concesiunii,

Durata concesiunii este de 49 de ani. Durata concesiunii se propune a fi de 49 ani, ținând seama de faptul că pe terenul concesionat se vor realiza amenajări de interes public, se va utiliza în mod public și va constitui zona din fața unui complex hotelier, care este normal să fie întreținută de proprietarul construcției.

2.7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia;

a) Redevența se stabilește în funcție de valoarea de piață a terenului, care trebuie recuperată în maximum 20 de ani.

b) Nivelul minim al redevenței se stabilește de către Consiliul Local Geoagiu la aprobarea concesiunii.

c) Nivelul minim al redevenței nu poate fi mai mică decât redevența calculată în conformitate cu art.2.7 lit. (a) din prezentul Caiet de sarcini.

2.8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent;

a) Se va depune o garanție în cuantum egal cu redevența pentru 1 an.

2.9. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt:

2.9.1. Protejarea secretului de stat;

a) În prezent nu este cazul

b) Dacă în derularea concesiunii vor apărea astfel de probleme se va respecta legislația în vigoare.

2.9.2. Materiale cu regim special;

a) În prezent nu este cazul

b) Dacă în derularea concesiunii vor apărea astfel de probleme se va respecta legislația în vigoare

2.9.3. Condiții de siguranță în exploatare;

- toate construcțiile se vor edifica numai cu respectarea prevederilor legale privind disciplina în construcții.

- respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

- respectarea prevederilor OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare;

- respectarea prevederilor OG nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, aprobată cu modificări prin Legea nr. 515/2002;

- Societatea are obligația de a se conforma oricăror modificări survenite în legislația de mediu.

- Concesionarul va respecta normele în vigoare va respecta normele în vigoare de prevenire și stingerea incendiilor ; va lua măsuri de dotare cu stingătoare de incendiu, cu întreținerea lor (se va urmări verificarea și încărcarea lor conform prescripțiilor tehnice) respectându-se instrucțiunile de folosință, va respecta „Scenariul de foc” care face parte din Cartea Construcției, va întocmi și va afișa „Plan de evacuare în caz de incendiu”, și va urmări păstrarea lui în permanentă la loc vizibil, va instrui

personalul de deservire al imobilului privind Normele de prevenire si stingere a incendiului si va întocmi si tine la zi „Fisa individuala de instructaj in domeniul situatiilor de urgenta”.

2.9.4. Conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea si punerea in valoare a patrimoniului cultural national, dupa caz;

a) In prezent nu este cazul

b) Daca in derularea concesiunii vor apărea astfel de probleme se va respecta legislatia in vigoare

2.9.5. Protectia mediului

a) Se vor respecta prevederile in vigoare si prevederile pct.2.2.1 pct. 2.9.3 din prezentul Caiet de sarcini

2.9.6. Protectia muncii

Respectarea „Protectiei muncii” cade in sarcina exclusiva a concesiionarului.

2.9.7. Conditii impuse de acordurile si conventiile internationale la care România este parte;

a) In prezent nu este cazul

b) Daca in derularea concesiunii vor apărea astfel de probleme se va respecta legislatia in vigoare

3. Conditile de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca oferta

Se va prezenta o declaratie pe proprie raspundere privind insusirea si respectarea prezentului Caiet de sarcini.

4. Clauze referitoare la incetarea contractului de concesiune.

a) Concesiionarul are obligatia de a depune toate documentele necesare pentru obtinerea autorizatiei de construire în perioada de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 17/01.04.2024 și de a finaliza lucrarile în perioada de valabilitate a autorizatiei de construire. În situatia nerespectării acestor obligatii contractual incetează de drept, nefiind necesară punerea în întârziere a concesiionarului.

b) La expirarea termenului de concesiune

c) Prin vointa ambelor parti

d) Prin denuntarea unilaterala a uneia din parti in conditiile legii.

e) Când interesul national sau local o cere in conditiile legii

5. Informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii -contractul cadru de concesiune

MODEL CONTRACT DE CONCESIUNE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între: 1. **UAT ORAȘUL GEOAGIU**, cu sediul în Geoagiu, strada Calea Romanilor, nr. 141, cod poștal 335400, telefon/fax 0254/248880, cod fiscal 5742426, reprezentat prin PRIMAR Ovidiu VLAD, în calitate de concedent, pe de o parte, și

2. **SOCIETATEA COMERCIALĂ DIANA TURISM SRL**, cu sediul în cu sediul în Mun. Deva, Bld. 22 decembrie, nr. 37, tel/fax: 0254.222.999, identificata prin cod unic de inregistrare RO 17049807 si numar de inregistrare la Registrul Comertului Hunedoara J20/1918/2004, reprezentata legal prin Administrator Horia Daniel Faur, în calitate de concesiionar, pe de altă parte,

la data de....., la sediul concedentului, în temeiul art. 15, lit.”e” din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al orasului Geoagiu nr...../19.12.2024, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1 Obiectul contractului de concesiune îl constituie imobilul teren în suprafata de 840 mp, înscris în CF 70893 Geoagiu, nr. cad. 70893, proprietate publică a orașului Geoagiu, în vederea extinderii constructiilor de pe terenul alăturat, respectiv, reconfirmarea zonei pentru amenajare locuri de parcare, trotuar și spații verzi,.

III. TERMENUL

Art. 2. (1) Durata concesiunii este de 49 ani, iar contractul intră în vigoare începând cu data de 24.12.2024.

(2) Durata contractului de concesiune nu poate fi prelungită peste 49 ani.

IV. REDEVENȚA

Art. 3 Redevența este de 6300 lei/an și se indexează anual cu indicele de inflație din anul anterior.

Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu. Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data încheierii contractului, respectiv 6300 lei/ an.

Art. 4 Plata redevenței

(1) Plata redevenței se face prin contul indicat de concedent deschis la Trezoreria Municipiului Orăștie sau în numerar la casieria concedentului.

(2) Termenul de plată al redevenței se stabilește la data de 30 aprilie a fiecărui an. UAT orasul Geoagiu va emite factură pentru valoarea anuală a redevenței cu cel puțin 30 de zile înainte de data scadentă.

(3) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

(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 și a obligației de a solicita certificatul de urbanism în termen de 12 luni de la data semnării contractului, duce la rezilierea de plin 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 PARTILOR

Art. 5. Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a executa lucrările necesare funcționării pe cheltuielile sale.

(3) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, 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, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea bunului concesionat se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului, în scris, cu min. 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.

(3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări, de interes public, pe care acesta le considera 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.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 - Obligațiile concesionarului

(1) În situația realizării de investiții, concesionarul va obține documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuielile sale. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale. Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii spațiului public: parcuri, trotuare și spații verzi, care vor fi amenajate pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune. Concesionarul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului, 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 acestora pe toată durata contractului.

Concesionarul are obligația de a depune toate documentele necesare pentru obținerea autorizației de construire în perioada de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 17/01.04.2024 și

de a finaliza lucrările în perioada de valabilitate a autorizației de construire. În situația nerespectării acestor obligații contractual încetează de drept, nefiind necesară punerea în întârziere a concesionarului.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toata durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii, așa cum a fost stabilit la art.1

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul are obligația să respecte legile române 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.

(6) Concesionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislația în domeniu.

(7) Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercitiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și altele asemenea.

(8) Concesionarul are obligația întreținerii bunului concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, dezapezire etc).

(9) Concesionarul are obligația de a permite accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricărui lucru de interes public pe care acesta îl considera 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 de orice fel (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 defectiunile/degradările/distrugerile și altele asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.

(13) Concesionarul are obligația de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară.

(14) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul în mod gratuit și liber de orice sarcini, pe baza de proces verbal. La finalizarea termenului concesiunii, partile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției.

(15) Garanția în cuantum de 6300 lei, se va constitui conform prezentului contract.

(16) Concesionarul este obligat ca la finalizarea lucrărilor de construire a imobilului să prezinte concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanții ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism);

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

(18) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunurilor 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 acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate. În cazul de modificare 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 și va avea grija ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine.

(20) Concesionarul are obligația să asigure și să mențină toate lucrările și instalațiile în bună stare de funcționare, conform prevederilor regulamentare în vigoare privind exploatarea parcurilor publice;

(21) Concesionarul trebuie să se conformeze tuturor prevederilor legale, privind controlul traficului rutier și al securității utilizatorilor parcurii;

(22) 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.

(23) Concesionarul are obligația de a executa lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire. Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism.

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) sau alte situații prevăzute expres de lege.

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

(4) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul concedentului, cu renegocierea redevenței.

VII. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 9

(1) Prin simplul acord de voință al părților de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat ;

(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 îndată concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune, în conformitate cu art. 14.1 (a) al prezentului document. 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 mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(5) În cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a menține garanția prevăzută la art. 7 alin. 10, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o 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 terenului până la predarea efectivă a acestuia către concedent. Cuantumul lipsei de folosință teren, pe lună, reprezintă 1/12 din valoarea anuală a redevenței. 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 pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata și a obligației de a solicita certificatul de urbanism în termen de 12 luni de la data semnării contractului, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(9) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul (bun de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini.

Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului, orasul Geoagiu, dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesiune, cu plata unei despagubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.

(10) 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 publică, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către concedent.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 10. (1) Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, partea în culpă datorează : majorări de întârziere în cazul neachitării în termenul stabilit a redevenței, conform art. 4.4. și despagubiri, conform art 9.7.

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

IX. DECADEREA DIN DREPTURI A CONCESIONARULUI

Art. 11. (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. Aceasta 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 ferma de a constitui o persoană juridică substituitoră, care va trebui să posede capacitate financiară și tehnică suficientă pentru a continua concesiunea. Concedentul este obligat ca, în termen de două luni de la notificarea persoanei juridice substituitoră, să comunice confirmarea sa sau motivele respingerii. De la data confirmării exprese a substituirii, unitatea substituitoră se bucură de totalitatea drepturilor și își asumă totalitatea obligațiilor aferente concesiunii.

X. LITIGII

Art. 12 În măsura în care partile 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 despagubirilor se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

XI. RĂSCUMPARAREA CONCESIUNII

Art. 13 (1) a) Concedentul are posibilitatea, cu un preaviz de un an, de a răscumpăra concesiunea după epuizarea a 2/3 din durata acesteia.

b) Răscumpărarea concesiunii se face când interese majore ale orasului Geoagiu o impun și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al orasului Geoagiu.

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

XII. RENUNȚAREA LA CONCESIUNE

Art. 14

14.1 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. Concesionarul va instința 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

corepunzator. In aceste situatii concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

b) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorita nerespectării obligațiilor de catre concedent, atunci concesionarul are dreptul la despagubiri 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 judecata.

c) În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decat cele prevazute anterior, ce tin de culpa sa, concesionarul este obligat sa plateasca redeventa si accesoriile acesteia pana la data preluarii terenului de catre concedent;

XIII. ALTE CLAUCZE

Art. 15

(1) La finalizarea termenului concesiunii, partile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a imobilului.

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

Art. 16

(1) 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 nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Art. 17

(1) Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți .

Art. 18

(1) 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 document.

XIV. DEFINIȚII

Art. 19

(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 a fost încheiat într-un număr de 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT
UAT ORAȘUL GEOAGIU

CONCESIONAR

Geoagiu, 19.12.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Sorin - Iosif ACHIM

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General
jr. Maria Ileana CIMPOEȘU