

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 54 din 13. 11. 2023

In baza **Hotararii Consiliului Local al Comunei Perisani nr. 55/18.09.2023** si a **Raportului procedurii de atribuire intocmit in data de 12.10.2023**, s-a incheiat prezentul Contract de Concesiune intre:

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1. Comuna Perisani (Consiliul Local Perisani), cu sediul în comuna Perisani, sat Perisani, str. Principala, nr. 135, judetul Valcea, CUI 2541703, cont Trezoreria Gura Lotrului: **RO54TREZ67621A300530XXX**, reprezentată prin viceprimarul cu atributii de primar al Comunei Perisani, Leonte Dumitru Sorin, in calitate de **CONCEDENT** pe de o parte, și

BRICO-MAT DECOR SRL, cod de inregistrare fiscala RO5559470, cu sediul in Orasul Calimanesti, str. Depozitului, nr. 26, judetul Valcea, cont BCR : **RO79RNCB0266163255380001**, prin administrator Stanculescu Mircea, in calitate de **CONCESIONAR**, pe de alta parte.

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art 2. Obiectul prezentului contract îl constituie **CONCESIONAREA** terenului, in suprafata de **1267,00 mp** aflat in proprietatea publica a Primariei Comunei Perisani, imobil situat in sat **Baiasu**, punctul „**LA POD**”, judetul Valcea, identificat cu nr cadastral **35664** si carte funciara nr. **35664**.

Terenul este situat in intravilanul Localitatii Perisani si este liber de orice fel de constructii.

Concesionarea terenului se face in vederea desfasurarii de **diverse activitati comerciale**, asa cum a fost prevazut in Caietul de Sarcini si in **Hotararea Consiliului Local nr. 55/18.09.2023**.

Concesionarul se obliga sa efectueze constructia unei hale /depozit in primii doi ani de la incheierea prezentului contract, si imprejmuire cu teava, plasa sarma in



in primul an de la incheierea prezentului contract, crearea a minim doua locuri de munca, conform HCL nr. 55/18.09.2023. 337

In derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:

- a) **Bunurile de retur**, care revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului, la incetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur, bunurile care au facut obiectul concesiunii.
- b) **Bunurile proprii**, care, la incetarea contractului de concesiune, raman in proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut concesionarului si au fost folosite de catre acesta pe durata concesiunii.

CAP. III. DURATA CONTRACTULUI

Art 3. Prezentul contract de concesiune se incheie pentru o perioada de **49 ani**, incepand cu data semnarii lui de catre ultima parte, urmata de inregistrarea sa in evidentele Primariei Comunei Perisani, respectiv de la **13.11. 2023** pana la **12. 11. 2072**.

Bunul care formeaza obiectul prezentului contract va fi predat concesionarului in baza unui proces verbal de predare-primire, in termen de maximum 30 zile de la data semnarii contractului si va constitui anexa care face parte integranta din prezentul contract.

Contractul de concesiune poate fi prelungit prin simplu acord de vointa al partilor, care vor incheia un act aditional, in conditiile unei notificari scrise, transmise Comunei Perisani de către conesionar, cu minimum 12 luni înainte de expirarea contractului.

CAP. IV. PRETUL SI MODALITATILE DE PLATA

Art 4. Pentru bunul concesionat, concesionarul va plati suma de **260,00 lei/ luna**. Redevnta a fost stabilita conform raportului de atribuire al procedurii si se datoreaza incepand cu data semnarii prezentului contract.

Plata redeventei, asa cum a fost stabilita mai sus, se va achita anual, pana la data de 31 ianuarie a anului urmator pentru anul precedent, in contul Comunei Perisani, numarul **RO54TREZ67621A300530XXXX**, deschis la Trezoreria Gura Lotrului, sau prin casieria Primariei Comunei Perisani, cod unic de inregistrare 2541703, in baza unei facturi emise de catre concedent.

Art 5. In caz de intarziere a platii redeventei, se vor percepe majorari de intarziere de 2% pe luna sau fractiune de luna, incepand cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta si pana la data stingerii sumei datorate inclusiv.



Orice plata facuta de concesionar catre Comuna Perisani, se va imputa mai intai ³³⁸ asupra datoriilor scadente, in ordinea scadentelor acestora, incepand cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevazute in Codul civil.

CAP. V. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

Art 6. Drepturile si obligatiile concesionarului:

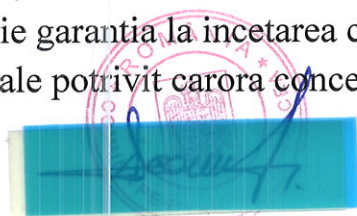
- a) Sa foloseasca terenul potrivit destinatiei stabilite prin contract, fara a aduce atingere dreptului de proprietate al concedentului, cu obligatia de a construi un gard din teava si panouri plasa, in primul an de la data incheierii contractului, crearea a minim 2 locuri de munca, construirea unei hale/depozit in primii 2 ani de la data incheierii contractului;
- b) Concesionarul are dreptul de a exploata in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, terenul ce face obiectul prezentului contract de concesiune;
- c) Sa plateasca redeventa, in cuantumul si termenele stabilite prin contract;
- d) Sa constituie o garantie la nivelul contravalorii a doua redevente in termen de 90 zile de la data semnarii contractului.. Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune. Aceasta garantie se va retine in mod automat din cuantumul garantiei de participare la licitatie, dupa semnarea prezentului contract. Garantia asiguratorie se restituie la incetarea contractului, in cazul in care concesionarul si-a indeplinit obligatiile contractuale;
- e) Sa restituie terenul la incetarea contractului de concesiune;
- f) Sa achite la termenele si in cuantumul corespunzator contractului, redeventa calculata de catre concedent prin emiterea unei facturi fiscale;
- g) La expirarea contractului sau incetarea din orice motiv inainte de a ajunge la termen, concesionarul este obligat la predarea terenului in termen de 30 de zile, pe baza de proces verbal, liber de sarcini si in bune conditii si sa-l lase in deplina proprietate concedentului;
- h) Concesionarul raspunde de organizarea activitatii de aparare impotriva incendiilor a bunului concesionat;
- i) Concesionarul nu poate subconcesiona, total sau partial, bunul ce face obiectul concesiunii, unei alte societati sau tertelor persoane;
- j) Sa respecte toate prevederile caietului de sarcini si toate obligatiile asumate prin participarea la licitatie;
- k) Concesionarul are dreptul sa exploateze pe riscul si raspunderea sa potrivit naturii acestuia si obiectivelor stabilite de parti prin prezentul contract de concesiune, bunul concesionat;
- l) sa obtina pe cheltuiala proprie toate autorizatiile si avizele necesare folosintei acestuia;



- m) Concesionarul va datora redevenței și obligații de plată a accesorie până la parasirea efectivă a terenului, liber de sarcini și în bune condiții;
- n) Să achite taxa pentru folosirea mijloacelor de reclama și publicitate, a taxei pe spațiu, potrivit actelor normative și a hotărârilor Consiliului Local Perisani, sens în care are obligația să declare contractul de concesionare la Serviciul Impozite și taxe Locale, Impunere, Constatăre, Control al Comunei Perisani;
- o) Să solicite Comunei Perisani restituirea garanției la expirarea contractului de concesionare, dacă nu au devenit incidente clauzele contractuale potrivit cărora concedentul are dreptul de a reține această garanție;
- p) Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus vor fi suportate în întregime de către **CONCESIONAR**, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare precum și pentru notarea cesiunii dreptului de a construi în favoarea **CONCESIONARULUI** și înscrierea în Cartea Funciară, a construcțiilor;
- q) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatarea bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarea bunului concesionat;
- r) Concesionarul are dreptul de preempțiune la cumpărarea terenului, în cazul în care concedentul, prin hotărâre a Consiliului Local își manifestă dorința de a vinde, la prețul stabilit de un evaluator autorizat, agreat și înscris de ambele părți. În cazul în care concesionarul își exercită dreptul de preempțiune cu privire la teren, nu se va organiza o licitație distinctă în acest scop, având în vedere licitația deja organizată în conformitate cu prevederile legale și în condiții de transparență, în vederea concesionării terenului. Acest lucru poate fi solicitat și de către concesionar prin cerere către Comuna Perisani, oricând de-a lungul derulării cesiunii, însă după realizarea investiției consemnate în caietul de sarcini și în prezentul contract de cesiune, și cu aprobarea Consiliului Local.

Art 7. Drepturile și obligațiile concedentului:

- a) Să predea terenul în baza unui proces verbal de predare-primire în maximum 30 zile de la data semnării contractului, prin care se va consemna și starea fizică a terenului ;
- b) Să încaseze redevența în conformitate cu dispozițiile contractului de cesiune;
- c) Să controleze modul cum este folosit și întreținut de către concesionar bunul concesionat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri potrivit destinației;
- d) Să restituie garanția la încetarea contractului, dacă nu au devenit incidente clauzele contractuale potrivit cărora concedentul are dreptul de a reține această garanție;



- e) Sa asigure folosinta netulburata a bunului pe tot timpul concesiunii. Concedentul va asigura concesionarului, pe toata durata prezentului contract, folosinta linistita, utila si netulburata a spatiului si il garanteaza contra evictiunii tertilor;
- f) Sa beneficieze de garantia constituita de titularul dreptului de concesiune, in cazul in care concesionarul nu respecta oricare din clauzele asumate prin prezentul contract. Titularul dreptului de concesiune este obligat sa reintregeasca garantia in termen de 30 zile, sub sanctiunea rezilierii contractului;
- g) Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune;
- h) Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara de cazurile prevazute de lege;
- i) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, cu notificarea prealabila a concesionarului, doar din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz;
- j) In cazul in care modificarea unilaterala a contractului de concesiune ii aduce un prejudiciu concesionarului, acesta are dreptul sa primeasca fara intarziere o justa despagubire;
- k) In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta. Dezacordul nu exclude indeplinirea obligatiilor contractuale de catre concesionar;
- l) Se obliga, daca concesionarul solicita a cumpara terenul concesionat, sa procedeze intr-un termen de maximum 3 luni de la notificarea intentiei a efectua demersurile legale ce se impun in vederea vanzarii terenului in baza dreptului prioritar al acestuia de cumparare a terenului pe care sunt edificate constructiile angajate in proiect, la pretul stabilit de catre un evaluator autorizat in acest sens, in baza Hotararii Consiliului Local.
- m) Să garanteze **CONCESIONARUL** împotriva pierderii totale sau parțiale a dreptului de folosință a terenului, inclusiv a celui de a construi pe teren și împotriva oricăror tulburări asupra acestor drepturi, provenite din partea sa ori din partea unor terți;

CAP. VI. MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art 8. 1. Prezentul contract va putea fi amendat sau modificat numai prin act aditional aprobat de Consiliul Local al Comunei Perisani si semnat de ambele parti contractante. Orice act aditional incheiat de parti va face parte integranta din contract.

Art 8. 2. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz.

Art 8. 3. In cazul in care modificarea unilaterala a contractului ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca fara intarziere o justa despagubire.



Art 8. 4. In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta. Acest dezacord nu poate in nici un caz sa permita concesionarului sa nu isi execute obligatiile contractuale. 341

CAP. VII. INCETAREA CONTRACTULUI. DENUNTAREA UNILATERALA. REZILIEREA

Art 9. Prezentul contract inceteaza in urmatoarele situatii:

- a) La expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege;
- b) Inainte de termen, prin acordul ambelor parti, consemnat in scris;
- c) Desfiintarea/dizolvarea/radierea persoanei juridice, respectiv a concesionarului;
- d) La data incheierii unui contract de vanzare-cumparare al terenului, in eventualitatea exercitarii dreptului de preemtiune de catre concesionar;
- e) La disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunui concesionat, sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;
- f) In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent;
- g) In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar;
- h) Alte situatii expres prevazute de lege.

Art 10. In cazul in care intersul national sau local o impune, contractul poate fi denuntat unilateral de catre concedent, cu notificare prealabila a concesionarului si cu respectarea unui termen de preaviz de 30 zile.

Art 11. Contractul se reziliaza de plin drept, prin denuntare unilaterala de catre concedent, fara a mai fi necesara punerea in intarziere a concesionarului, prin simpla notificare a acestuia si fara interventia instantei de judecata in cazul in care concesionarul se gaseste in vreuna din urmatoarele situatii:

- (1) Concesionarul a subconcesionat sau a inchiriat bunul;
- (2) Concesionarul a folosit terenul concesionat impreuna cu terti, prin asociere cu acestia, fara acordul scris al concedentului;
- (3) Concesionarul nu si-a indeplinit obligatiile de plata a redeventei, inclusiv majorarile de intarziere aferente, dupa neplata a trei redevente consecutive;
- (4) Concesionarul nu a constituit garantia in termenul prevazut;



Art 12. La incetarea din orice cauza, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează: 342

- a) Bunuri de retur: concedent;
- b) Bunuri proprii: concesionar

CAP VIII. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

Art 13. Comuna Perisani declară, pe propria răspundere, următoarele :

13.1. La data semnării, Comuna Perisani –are dreptul de administrare asupra terenului și are capacitatea de a transmite dreptul de folosință asupra terenului, inclusiv dreptul de a construi, în favoarea **CONCESIONARULUI**, terenul se află în proprietatea publică a comunei Perisani;

13.2. Terenul nu a făcut obiectul vreunui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă sau vreunui contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau vreun drept de folosință;

13.3. După cunoștința Comunei Perisani, la data semnării, terenul nu constituie și nici nu a constituit obiectul nici unei cereri sau pretenții de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate, nici al unei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ;

13.4. După cunoștința Comunei Perisani, terenul nu este grevat de nici o sarcină (ipotecă , privilegiu, servitute) constituită în favoarea unor terțe persoane;

13.5. Terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii, sau al altui interes public despre care Comuna Perisani are cunoștință;

13.6. Comuna Perisani declară că situația juridică și economică a Terenului permite exercitarea folosinței asupra acestuia de către **BRICO-MAT DECOR SRL**, în conformitate cu scopul declarat și anume de a-l folosi pentru realizarea Proiectului propus, conform prezentului contract;

13.7. Comuna Perisani declară că este de acord cu înscrierea în Cartea Funciară a drepturilor **CONCESIONARULUI** ce rezultă din prezentul contract;

13.8. Comuna Perisani declară că este de acord ca la finalizarea proiectului propus de către **CONCESIONAR** pe terenul proprietatea Comunei Perisani, să semneze un proces verbal prin care să se constate că **CONCESIONARUL** și-a îndeplinit obligațiile de investiții. De asemenea, declară că la finalizarea proiectului propus este de acord ca **CONCESIONARUL** să înscrie în C.F dreptul de proprietate asupra construcțiilor ridicate și că este de acord ca **CONCESIONARUL** să îndeplinească toate formalitățile necesare;



13.9 După cunoștința Comunei Perisani, terenul nu face parte din patrimoniu arheologic și nu reprezintă situri arheologice, terenul este liber de orice obstacole ascunse, care pot împiedica **CONCESIONARUL** să realizeze construirea proiectului propus, incluzând dar nelimitându-se la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, canale, tuneluri, fire și orice alte mijloace de conducte de orice fel.

Art 14. CONCESIONARUL declară, pe propria răspundere, următoarele :

14.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi terenul aflat în administrarea Consiliului local al Comunei Perisani, pentru a construi în vederea dezvoltării activităților sale economice;

14.2. Are capacitatea juridică, economică și tehnică pentru a încheia și executa acest contract și pentru a-și îndeplini toate obligațiile aici prevăzute;

14.3. Nu a fost declarat în faliment sau insolubil și, după cunoștința sa, nici o acțiune sau cerere pentru declararea falimentului nu a fost formulată de către creditorii săi;

14.4. După cunoștința **CONCESIONARULUI** nu există nici un act administrativ, nici o hotărâre judecătorească și nici un contract sau orice alt tip de act juridic implicând **CONCESIONARUL** și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale societății;

14.5. Activitățile pe care le va desfășura **CONCESIONARUL** pe terenul concesionat, nu vor crea nici o contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de legislația română în vigoare, iar acesta va obține toate avizele, aprobările, permisele sau autorizațiile necesare pentru activitățile pe care le va desfășura.

CAP IX. FORȚA MAJORĂ

Art 15. Forța majoră este declarată și constatată de autoritățile competente. În sensul acestui contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, interdicții statale, embargouri și alte astfel de împrejurări asimilate acestora, precum și orice împrejurare imprevizibilă, insurmontabilă și exterioară activității părților și a presupușilor lor, care pune partea care o invocă în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin.

15.1 Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă de orice răspundere. Partea care invocă forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora, și trebuie să prezinte documente care să confirme situația respectivă.

15.2 Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 15 zile, contractul se va considera reziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.





CAP X. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Art 16. Orice dispută între părțile prezentului contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, inițial prin discuții directe;

15.1. Acest contract va fi guvernat și conceput în conformitate cu legea română. Orice dispută (dacă nu este rezolvată amiabil) se va deduce în fața instanței de judecată competentă conform legislației din România.

CAP XI. ALTE CLAUZE

Art 17. Redeventa neachitata la termenele stabilite prin contract, reprezinta creanta bugetara certa, lichida si exigibila provenita dintr-un raport juridic contractual, care se transforma in venit la bugetul local, iar prezentul contract constituie titlu executoriu;

17.2. Dispozitiile prezentului contract se completeaza cu prevederile Codului Civil, cu reglementarile legale in vigoare referitoare la concesiune si cu reglementarile fiscale si comerciale in materie;

17.3. Modificarea structurii de actionariat a concesiionarului, nu va afecta prezentul contract, sub rezerva informarii concedentului;

17.4. Indiferent de motivul de incetare/reziliere a contractului, concesiionarul este obligat sa plateasca redeventa si obligatii de plata accesorii pana la data predarii spatiului sau evacuării, precum si daune interese astfel cum au fost acestea stabilite de catre instanta competenta;

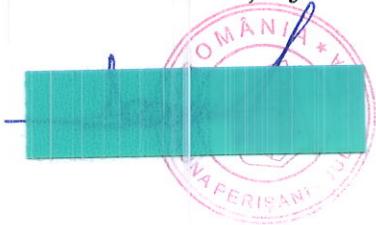
17.5. Prin semnarea prezentului contract partile confirma ca au luat la cunostiinta despre toate clauzele convenite, sau conditiile impuse de catre Consiliul Local, asa cum rezulta acestea din prezentul contract si le accepta fara obiectiuni.

CAP XII. DISPOZIȚII FINALE

Art 18. Părțile convin ca termenele și clauzele acestui contract sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților nici o informație aferentă acestuia fără acordul celeilalte părți;

18.2. În cazul în care clauze ale prezentului Contract vor fi nule sau anulate, cele care pot produce efecte vor rămâne în vigoare;

18.3. Comuna Perisani nu poate fi trasă la răspundere de către **CONCESIONAR** pentru schimbarea situației juridice a terenului , ca urmare a apariției unor acte normative ulterioare semnării contractului, dar garantează acestuia liniștită posesie față de orice tulburare a folosinței acestuia. În caz de deposedare de terenul ce face obiectul contractului, inclusiv în situația deposedării potrivit legii pentru cauze de utilitate publică, va primi o justă despăgubire, în caz de dezacord cu privire la quantumul despăgubirii, părțile se vor adresa instanței judecătorești competente;



18.4. Prezentul contract de concesiune se incheie in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

18.5 Prezentul contract produce efecte juridice de la data semnarii lui de catre ultima parte, respectiv date de 13. 11. 2023 urmata de inregistrarea sa in evidentele Comunei Perisani.

CONCEDENT

Comuna Perisani

P. / PRIMAR,

Viceprimar cu atributii de primar,

Leonte Dumitru Sorin

Contabil,

Cocos Valentin

Vizat C.F.P

Popa Elena Adriana

Secretar General,

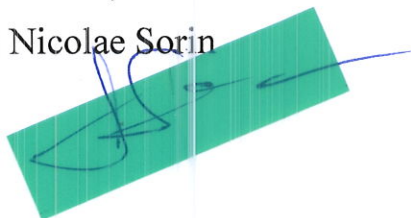
Antonescu Nicolae Sorin

CONCESIONAR

SC BRICO-MAT DECOR SRL

ADMINISTRATOR

Stanculescu Mircea



34