

CONTRACT DE CONCESIUNE
NR.40746/20.03.2002

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre

MUNICIPIUL CONSTANTA, ca persoana juridica de drept public reprezentata prin Primar Radu Stefan Mazare, cu sediul in Constanta, Bulevardul Tomis nr. 51, in calitate de Concedent

Si

SC HOLLAND DEVELOPMENT GROUP SA BUCURESTI, cu sediul in Bucuresti, str.Stefan Furtuna nr.173, ap.2, _____
_____ inmatriculata la Camera de Comert Bucuresti
cu nr! _____ cod fiscal _____ cont curent lei
_____, deschis la _____
_____, reprezentata prin Sandu Bogdan Gabriel, in
calitate de concesionar.

In baza Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor, a HG nr.216/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice cadru de aplicare a Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor, a HCLM nr.508/19.12.2001 privind modificarea HCLM nr.396/28.09.2000, HCLM nr.397/28.09.2000 si anularea HCLM nr.142/26.04.2001, a Legii nr.453/2001 si a Raportului comisiei de evaluare nr.26706 din data de 20.02.2002, s-a incheiat prezentul contract de concesiune .

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.Obiectul contractului il reprezinta concesionarea terenului in suprafata de 22.750 mp aflat in proprietatea privata a Municipiului Constanta, situat in zona Parc Tabacarie, la intersectia bulevardului Alexandru Lapusneanu si Restaurant Bulevard (latura de Vest) cu strada Soveja (latura de Sud), delimitat la Est de Teatrul de Vara, statia de redresare Congaz si parcaj public, iar la Nord de alea carosabila ce deserveste Teatrul de Vara, avand acces din bulevardul Alexandru

Lapusneanu. Concesionarea are drept scop realizarea obiectivului stabilit prin Hotararea Consiliului Local Constanta nr.508/19.12.2001, respectiv construirea obiectivului "Centru de agrement, cultura si comert (Mall)".

Art. 2. Suprafata de teren prevazuta la Art. 1 se va preda de catre concedent concesionarului pe baza procesului verbal de predare – primire, incheiat intr-un termen de maxim 4 luni de la incheierea contractului. Procesul verbal de predare-primire se constituie anexa la prezentul contract.

Art. 2.1. Prezentul contract intra in vigoare la data semnarii contractului de catre reprezentantii ambelor parti.

Art. 2.2. Documentatia tehnica pe baza careia se va solicita eliberarea autorizatiei de construire va fi depusa in maxim 90 zile de la data semnarii prezentului contract, iar durata de executie a lucrarii va fi cea prevazuta in autorizatia de construire.

Art. 2.3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar in derularea concesiunii sunt urmatoarele:

a) Bunuri de retur care revin de plin drept gratuit si libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune sunt urmatoarele:

- terenul – conform procesului verbal de predare – primire;

b) Bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni concedentului in masura in care acesta din urma isi manifesta intentia de a prelua, in schimbul platii unei compensatii egala cu valoarea de piata:

- cladiri edificate de concesionar si anexele aferente;

c) Bunuri proprii care la expirarea contractului de concesiune raman in proprietatea concesionarului:

- utilaje, rafturi, vitrine frigorifice, orice lucruri mobile apartinand concesionarului.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 3. Durata contractului este de 49 ani incepand de la data semnarii prezentului contract.

Art. 3.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit in conditiile art. 30 alin. 3 din Legea 219/1998.

IV. PRETUL CONCESIUNII SI MODALITATEA DE PLATA

Art. 4. Redventa anuala este de 114.960,00 USD/an, stabilita in urma adjudecarii terenului in cadrul licitatiei publice din data de 19.02.2002.

Art. 4.1. Redventa trimestriala este de 28.740 USD.

Art. 4.2. Redevnta se va plati in functie de raportul USD/LEU la cursul oficial al B.N.R. din ziua efectuarii platii.

Art. 4.3. Obligatia de plata a redevntei curge din momentul semnarii de catre ambele parti a procesului verbal de predare – primire a terenului.

Art. 4.4. Garantia definitiva in valoare de **50.000 EURO** sau echivalentul in Lei se constituie de catre concesionar prin scrisorile de garantie bancara, inainte de semnarea contractului si nu se mai poate retrage decat dupa semnarea procesului verbal de receptie a constructiei si refacerea spatiului verde adiacent. Daca este necesar din aceasta suma vor fi prelevate majorarile de intarziere si sumele datorate de catre concesionar concedentului in baza prezentului contract.

Art. 4.5. Plata redevntei se va face in patru rate trimestriale in termen de 10 zile de la expirarea fiecarui trimestru. Redevnta se va plati in numerar la Casieria Primariei sau prin dispozitie/ordin de plata prin grija concesionarului. Plata redevntei se va vira in contul 21.22.02.07.4785631 deschis la Trezoreria Municipiului Constanta.

Art. 4.6. Neachitarea in termen a redevntei atrage dupa sine aplicarea de majorari de intarziere de 0,5% din suma datorata in EURO/LEI pentru fiecare zi de intarziere pana in momentul platii. Daca intarzierile depasesc 60 de zile se va proceda la rezilierea unilaterala a prezentului contract.

Art. 4.7. Majorarile aferente intarzierilor de plata se vor vira in contul 21.22.02.07.98.4785631 deschis la Trezoreria Municipiului Constanta.

Art. 4.8. Concesionarul are obligatia de a prezenta serviciului specializat din cadrul Primariei Municipiului Constanta in urmarirea si executarea contractului, in termen de 15 zile de la virare, o copie de pe chitanta/ordin de plata vizat de banca prin care s-a achitat redevnta si eventual sumele datorate in urma aplicarii majorarilor (daca este cazul).

V. OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 5. Concedentul are urmatoarele obligatii:

Art. 5.1. Sa predea obiectul concesiunii liber de orice sarcini sau servituti.

Art. 5.2. Sa nu il tulbure in nici un fel si pe nici o cale, direct sau prin intermediari, pe concesionar in exercitiul drepturilor sale rezultate din prezentul contract si sa nu intreprinda nici o actiune care ar putea sa

11

10/11/12

CU

|||

NEA/

XG

impiedice si/sau accesul, vizibilitatea si folosinta normala pe care o implica investitiile facute, referitoare la bunul concesionat si investitia facuta pe acesta, potrivit legislatiei urbanistice in vigoare.

Art. 5.3. Sa permita accesul si uzul liber, neingradit si gratuit de catre personalul si clientii concesionarului pe terenul ce formeaza prezentul contract, in toate locurile si spatiile ce-l compun.

Art. 5.4. In masura in care va concesiona sau va dispune cu alt titlu cu privire la investitii, bunuri sau servicii ce urmeaza a se efectua sau afla intr-un perimetru vecin cu terenul ce face obiectul concesiunii pe o distanta de 50 ml de la limita concesiunii, sa acorde concesionarului un drept de preemtiune.

Art. 5.5. Sa urmareasca lunar prin serviciile de specialitate mersul lucrarilor de constructie la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii constructiei, precum si incadrarea acestuia in termenul prevazut pentru incheierea lucrarilor.

Art. 5.6. Are dreptul sa retraga concesiunea, fara nici o rascumparare daca concesionarul nu-si respecta vreuna din obligatiile asumate prin prezentul contract din culpa evidenta si exclusiva a Concesionarului, in termen de 60 de zile de la data cand i-a fost comunicata cu confirmare de primire incalcarea respectivei obligatii. Concesionarul se va putea opune la aceasta retragere comunicand motivatiile in scris in termen de 30 de zile de la notificarea deciziei concedentului. In cazul in care concedentul persista in decizia sa, concesionarul poate face apel la un colegiu arbitral, compus ca la art. 12.1., in termen de 15 zile de la notificarea persistentei deciziei concedentului

Art. 5.7. Concedentul va sprijini demersurile concesionarului in obtinerea tuturor autorizatiilor de mediu necesare.

Art. 5.8. Concedentul va sprijini concesionarul in obtinerea cu maxima celeritate a tuturor avizelor si aprobarilor necesare pentru efectuarea investitiei si pentru pornirea si desfasurarea activitatii.

Art.5.9. In cazul in care, din motive independente de vointa partilor, autorizatiile, avizele si aprobarile necesare realizarii investitiei nu pot fi obtinute, Concedentul va restitui toate sumele platite cu titlul de garantii si redevente.

Art. 6. Concesionarul are urmatoarele obligatii:

Art. 6.1. Sa respecte intocmai prevederile HCLM nr. 508/19.12.2001 in baza careia s-a incheiat prezentul contract.

Art. 6.2. Sa plateasca redeventa la timp, in cuantumul si modalitatile stabilite in contract.

Art. 6.3. Sa obtina toate avizele si acordurile legale pentru realizarea constructiei.

Art. 6.4. Sa execute din fondurile sale lucrarile de racordare la retelele tehnico-edilitare din zona si sa obtina acordul detinatorilor. Eventualele solutii alternative adoptate prin proiect (alimentare cu apa, surse de incalzire) se executa pe cheltuiala exclusiva a acestuia.

Art. 6.5. Sa execute obiectivul de investitii in stricta conformitate cu autorizatia de construire obtinuta referitor la aspectul exterior si cu documentatia anexata.

Art. 6.6. Sa suporte taxele si impozitele ce greveaza asupra constructiei si cheltuielile referitoare la utilitati (energie, apa, gunoi).

Art. 6.7. In termen de 30 de zile de la incheierea prezentului contract sa il inregistreze in registrele de publicitate.

Art. 6.8. Concesionarul raspunde de obtinerea autorizatiei de mediu. In conformitate cu acordul de mediu este obligatorie prezentarea documentatiei aferente autorizatiei de construire avizate de Protectia Mediului conform Ordinului MAPPN nr. 125/1996.

Art. 6.9. Concesionarul va constitui o garantie in valoare de 500.000.000 Lei pentru acoperirea costurilor viitoare privind indeplinirea obligatiilor in ceea ce priveste protectia mediului care pot aparea pe parcursul derularii concesiunii.

Art. 6.10. Concesionarul nu este obligat sa suporte cresterea sarcinilor legate de executarea obligatiilor sale in cazul in care aceasta rezulta in urma:

- a) unei actiuni sau a unei masuri dispuse de o autoritate publica;
- b) unui caz de forta majora sau a unui caz fortuit.

Art. 6.11. Concesionarului ii este interzisa subconcesionarea in tot sau in parte a terenului ce formeaza obiectul prezentului contract. Concesionarului ii este interzisa cedarea concesiunii in tot sau in parte a terenului ce formeaza obiectul prezentului contract, fara a avea acordul concedentului. Aceasta interdictie nu exista atunci cand cedarea acestui contract se face in favoarea unei societati in care concesionarul participa cu mai mult de 30% din capitalul social sau la care detine totalul control. In cazul in care are loc cedarea contractului intr-una din situatiile pentru care nu este necesar acordul concedentului, concesionarul se obliga sa o comunice concedentului, in termen de 20 de zile.

VI. INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 7. Incetarea concesiunii prin expirarea duratei.

Art. 7.1. Concesionarul are obligatia ca in termen de 30 de zile de la incetarea concesiunii sa predea bunul ce face obiectul contractului de concesiune (terenul) liber de sarcini, inclusiv investitiile realizate, in conformitate cu prevederile art. 2.3. din prezentul contract.

Art. 8. Incetarea concesiunii prin rascumparare.

Art. 8.1. Pentru cazurile de interes public concesiunea poate fi rascumparata, concedentul asigurand despagubirea corespunzatoare valorii de piata a constructiei si a valorii de piata a afacerii, precum si a tuturor celorlalte cheltuieli efectuate sau avansate de concesionar, aceasta despagubire trebuind sa fie prompta, adecvata, efectiva si actuala. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatile centrale sau municipale cu respectarea dispozitiilor constitutionale in materie..

Art. 9. Incetarea concesiunii prin retragere.

Art. 9.1. Concesiunea se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care concesionarul nu isi respecta, cu rea-credinta, obligatiile asumate prin contract cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concesionarului. Constatarea nerespectarii obligatiilor de catre concesionar precum si cuantificarea despagubirii va fi efectuata de catre organele de control ale Municipiului Constanta discutand si cu concesionarul insusi. In lipsa unui acord fiecare dintre parti va putea recurge la o sentinta arbitrala emisa de un colegiu arbitral compus si numit ca la art. 12.1.

Art. 9.2. Concesiunea se retrage si in cazul in care executia lucrarilor de constructie nu a inceput in termenul de 60 de zile de la data obtinerii autorizatiei de construire, sau nu executa investitia in scopul careia i s-a atribuit terenul, caz constatat de serviciul specializat din cadrul Primariei Municipiului Constanta. Termenul de realizare a lucrarii va fi stipulat in autorizatia de construire.

Art. 9.3. Concesiunea se retrage si in cazul in care concesionarul nu respecta prevederile ofertei pe baza careia i s-a acordat concesiunea.

//



Art. 9.4. Concedentul va rezilia contractul dupa notificarea intentiei sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o si dupa expirarea perioadei de 60 de zile de la instiintare, timp in care concesionarul poate remedia culpa.

Art. 9.5. In cazul incetarii concesiunii pentru una din cauzele prevazute mai sus, concesionarul are urmatoarele obligatii:

- sa predea concedentului documentatia tehnica referitoare la obiectivul de investitii realizat sau pe cale sa se realizeze;
- sa prezinte concedentului toate actele in curs de executare pentru care acesta sa-si poata exercita optiunea;
- sa restituie in deplina proprietate, liber de orice sarcina bunul concesionat inclusiv investitiile realizate, in conformitate cu art. 29 din Legea 219/1998.

Art. 10. Incetarea concesiunii prin renuntare.

Art. 10.1. Concesionarul poate renunta la concesiune in cazul in care cauze obiective, justificate fac imposibila realizarea investitiei.

Art. 10.2. Exceptand cazurile in care nu au prevazut in mod expres altfel, partile contractante nu vor fi raspunzatoare pentru neexecutarea la termen si/sau in mod corespunzator total sau partial a oricarei obligatii ce ii incumba in baza prezentului contract, daca neexecutarea obligatiei respective a fost cauzata de un eveniment imprezibil la data incheierii contractului si ale carei consecinte sunt de neinlaturat de catre partea care il invoca. Se considera forta majora urmatoarele evenimente: razboiul, calamitatile naturale, starea de necesitate si orice alt eveniment imprezibil la data incheierii contractului.

Art. 10.3. Partea care ivoca forta majora va inmana celeilalte parti certificarea emisa de autoritatea competenta in termen de 48 de ore de la obtinere.

Art. 10.4. Daca in termen de 6 luni de la producerea lui, respectivul eveniment nu inceteaza, partea care invoca forta majora are dreptul sa notifice celeilalte parti, in termen de 6 luni, incetarea de plin drept a acestui contract. Daca cererea de incetare a contractului este facuta de concedent, acesta va trebui sa despagubeasca concesionarul cu o valoare egala cu valoarea de piata a lucrarilor efectuate. In cazul in care cererea de incetare a contractului este facuta de concesionar, acesta nu va avea dreptul sa ceara despagubiri. Concesiunea inceteaza fara plata unei despagubiri, la disparitia, dintro cauza de forta majora, a bunului concesionat.

R

Pe durata celor 6 luni de la instiintarea evenimentului ce face imposibila derularea contractului, obligatia de plata va inceta.

Art. 11. In acceptiunea partilor contractante orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in partea introductiva a prezentului contract si se considera primita de destinatar la data mentionata pe confirmarea de primire. Ambele parti se obliga ca, in cazul schimbarii adresei/sediului indicat in prezentul contract, sa o comunice celeilalte parti in termen de 30 de zile .

VII. LITIGII

Art. 12.1. In cazul in care rezolvarea neintelegerilor nu este posibila pe cale amiabila, ele vor fi supuse spre solutionare unui colegiu arbitral al Camerei de Comert si Industrie a Romaniei sau unui colegiu arbitral ales de parti, conform regulilor de procedura aplicabile arbitrajului comercial ad-hoc.

Art. 12.2. Forta majora apara de raspundere cu conditia comunicarii ei in scris in termenul stipulat in contract de catre partea care o invoca, avand certificarea autoritatilor competente sau a Camerei de Comert si Industrie a Romaniei.

VIII. DISPOZITII FINALE

Art. 13. Prezentul contract se poate modifica si adapta prin acordul partilor. Modificarea si completarea prezentului contract se va face prin act additional.

Art. 14. In cazul in care partile isi incalca obligatiile lor, neexercitarea de partea care sufera vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea intocmai a obligatiei respective, nu inseamna ca ea a renuntat la acest drept al sau.

Art. 15. Prezentul contract impreuna cu anexele sale, care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

Prezentul contract a fost incheiat in 3 exemplare.

CONCEDENT

PRIMA

Radu St

DIRECTOR
Constantin

DIRECTOR
Marcela I

DIRECTOR
Constantin

DIRECTOR
Nicolae Ne

DIRECTOR
Daniela Ramona Petcu Lovin

DIRECTOR
Ionel Pilat

VIZAT C.F.I
Georgeta Gh

Elaborat
c.j. Ceoriceanu

CONCESIONAR

**SC HOLLAND DEVELOPMENT
GROUP SA BUCURESTI**
Sandu Bogdan Gabriel

INCALTA



SI PRIVAT

CHIZITII