

Anexa nr.4 la HCL320/30.09.2025

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. PĂRȚI CONTRACTANTE

În temeiul dispozițiilor H.C.L.nr. _____ / _____ și a licitației publice/negocierii din data de _____,

între

1. MUNICIPIUL ALBA IULIA PRIN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA, reprezentat de dl. Pleșa Gabriel Codru – Primarul municipiului Alba Iulia, cu sediul în Alba Iulia, pe str. Calea Moșilor, nr. 5A, în calitate de **concedent**

și

2. _____ cu sediul în _____, jud. _____, str. _____, nr. _____, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. _____, cod fiscal _____, reprezentată de _____ în calitate de **concesionar** s-a încheiat prezentul contract..

II. OBIECTUL ȘI SCOPUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie concesionarea imobilului (construcție anexă) și a terenului aferent, situate în șanțurile Fortificației de tip Vauban, Cetatea Alba Carolina, str. Aleea Sf. Capistrano, în zona protejată aparținând Cetății Alba Carolina, poziția 203 pe Lista Monumentelor Istorice 2015: LMI AB-II-a-A-00088, construcția fiind înscrisă în CF nr. 81842 Alba Iulia, cu nr. cadastral 81842-C6, cu suprafața construită la sol de 37 mp, având cod de clasificare 1.6.2 și valoarea de inventar de 14.200 lei iar terenul aferent este în cotă de 37/55.623 mp din terenul înscris în CF nr. 81842 Alba Iulia, cu nr. cadastral 81842, având cod de clasificare 8 și valoarea de inventar de 29.344.590 lei.

2.2. Imobilul se concesionează în scopul restaurării și refuncționalizării clădirii anexă prin demolarea construcției parazitare existente și edificarea unei construcții noi cu destinația de punct de alimentație publică.

2.3. Caietul de sarcini face parte integrantă din prezentul contract.

2.4. Predarea-primirea bunurilor ce fac obiectul contractului se va consemna prin proces-verbal de predare-primire, anexă la prezentul contract.

2.5. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a. bunurile de retur: Sunt bunurile care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune.

Se consideră bunuri de retur:

1. bunurile care au făcut obiectul concesiunii;

2. bunurile rezultate din investițiile realizate de concesionar, conform obligațiilor impuse prin Caietul de sarcini.

b. bunurile proprii: sunt bunurile utilizate de concesionar pe durata concesiunii, altele decât cele mai sus arătate, care sunt în proprietatea acestuia și rămân în proprietatea concesionarului la încetarea contractului, dacă concedentul nu intenționează achiziționarea lor în tot sau în parte, ca

bunuri de preluare.

III.TERMENUL CONTRACTULUI

3.1.Durata contractului este de 25 ani de la data predării-primirii bunurilor ce fac obiectul acestuia.

3.2.La expirare, contractul se poate prelungi potrivit dispozițiilor legale în vigoare, partea interesată trebuind să solicite în scris prelungirea cu cel puțin 3 luni înainte de data expirării.

IV.PREȚUL CONTRACTULUI

4.1.Prețul concesiunii este de _____ .

4.2.Plata redevenței se face la caseria Serviciului Contracte, Patrimoniu, în lei, la cursul Euro comunicat de Banca Națională a României din ziua plății, prin virament bancar sau prin accesarea altor modalități de plată existentă la momentul efectuării plății.Plata se va face lunar până la finele fiecărei luni pentru luna în curs, începând cu data consemnată în procesul-verbal de predare-primire a bunurilor ce fac obiectul prezentului contract.

4.3.Neplata la scadență a redevenței se sancționează cu o majorare de întârziere de 1 % pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv și se modifică potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

4.4.Neplata chiriei pentru o perioadă ce depășește 2 luni, inclusiv a majorărilor de întârziere, duce la rezilierea unilaterală a contractului de către concedent, fără plata de despăgubiri din partea sa și fără nici o formalitate (pact comisoriu de gradul IV – art. 1553 Cod civil), la plata de daune și la evacuare.Toate cheltuielile ocazionate de evacuare vor fi suportate de concesionar.Concesionarul va fi de drept în întârziere la împlinirea termenului fără a fi necesară notificarea.

4.5.Prezentul contract constituie punere în întârziere, în cazul neefectuării plăților la termenul stabilit în contract.

V.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

5.1.1.Concedentul are obligația să predea concesionarului, prin proces-verbal de predare-primire, bunurile ce fac obiectul prezentului contract, cu inventarul lor și să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

Predarea se va face de reprezentanți ai concedentului din cadrul Serviciului Contracte, Patrimoniu, ai Direcției Tehnice, Dezvoltare și ai Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

5.1.2.Concedentul are dreptul să verifice, pe toată perioada derulării prezentului contract, modul în care concesionarul își respectă obligațiile ce decurg din acesta și stadiul de realizare a investițiilor și să ia măsurile pe care le consideră necesare pentru a-l obliga pe concesionar să și le respecte, inclusiv rezilierea unilaterală a contractului fără plata de despăgubiri din partea sa, concesionarul având obligația de a pune la dispoziția concedentului sau a reprezentanților acestuia toate informațiile, documentele și evidențele solicitate.

5.1.3.Concedentul se obligă ca pe întreaga durată a contractului să nu transfere sau să nu constituie în favoarea terților vreun drept real sau de creanță asupra bunurilor concesionate fără acordul concesionarului.

5.1.4.Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a

contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului produce un prejudiciu concesionarului, acesta are dreptul să primească o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la cuantumul despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța de judecată competentă. Acest dezacord nu poate în nici un caz să permită concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.

5.1.5. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

5.2. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

5.2.1. Concesionarul va respecta întocmai prevederile cuprinse în caietul de sarcini și în prezentul contract.

5.2.2. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult **6 luni** de la data predării prin proces-verbal de predare-primire a bunului concesionat, să obțină autorizația de demolare a construcției, urmând ca demolarea să se efectueze în cel mult **3 luni** de la data obținerii autorizației de demolare. În termen de cel mult **6 luni** de la data demolării construcției, concesionarul are obligația obținerii autorizației de construcție precum și să obțină toate avizele, acordurile și autorizațiile cerute de lege pentru demararea lucrărilor și să nu execute nici un fel de lucrări fără obținerea acestora, în caz contrar va suporta sancțiunile prevăzute de lege.

Concesionarul va executa lucrările de investiții necesare numai în conformitate cu proiectele, planurile și studiile aprobate de concedent pentru bunul concesionat.

Planurile și proiectele vor fi puse de serviciile de specialitate ale concedentului la dispoziția concesionarului în termen de cel mult 15 zile de la semnarea contractului de concesiune, la cererea concesionarului.

Lucrările vor fi executate în întregime pe cheltuiala concesionarului, concesionarul fiind obligat să execute aceste lucrări numai cu firme atestate de Ministerul Culturii și Cultelor care dispun de dotare și personal corespunzător, atestat de Ministerul Culturii și Cultelor și cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare și se vor utiliza numai materiale de calitate superioară.

Concesionarul va executa tot pe cheltuiala sa orice alte lucrări – altele decât cele din caietul de sarcini, studiile și proiectele aprobate de concedent – impuse de concedent, necesare restaurării, conservării introducerii în circuitul cultural și turistic, amenajării și exploatării spațiului concesionat, precum și orice alte lucrări necesare rezultate ca urmare a lucrărilor efectuate de concesionar și care nu au putut fi prevăzute la data concesionării.

5.2.3. În termen de cel mult **18 luni** de la data obținerii autorizației de construcție, concesionarul este obligat să termine în totalitate lucrările necesare restaurării, conservării, punerii în valoare, introducerii în circuitul cultural-turistic și economic și exploatării bunului concesionat, în caz contrar, concedentul poate rezilia unilateral contractul de concesiune, fără punere în întârziere și fără vreo altă formalitate prealabilă, fără plata de daune în sarcina sa, situație în care toate investițiile executate de concesionar pe cheltuiala sa rămân în proprietatea concedentului, cu titlu gratuit.

În cazuri excepționale, când întârzierea în executarea lucrărilor de investiții nu se datorează culpei concesionarului, acesta poate cere-motivat-prelungirea termenului de execuție.

5.2.4. Concesionarul are obligația de a dota spațiul concesionat cu echipamentele necesare combaterii și stingerii incendiilor și să ia toate măsurile legale pe linie PSI și NTS, răspunderea revenindu-i în totalitate.

5.2.5. Concesionarul are obligația de a nu desfășura nici un fel de activitate decât după terminarea în totalitate a lucrărilor și cu obținerea tuturor avizelor, autorizațiilor și acordurilor cerute potrivit legii pentru tipul de activitate desfășurat.

5.2.6. Concesionarul este obligat să nu desfășoare alte activități decât cele permise prin funcțiunile aprobate de concedent și autorizate de acesta, schimbarea funcțiunilor putându-se face numai cu acordul prealabil, scris, al concedentului și cu respectarea legislației în vigoare.

5.2.7. Concesionarul are obligația de a asigura spațiul concesionat cu mijloace antiefracție, conform normativelor în vigoare.

5.2.8. Concesionarul va încheia cu societăți de asigurare autorizate polițe de asigurare a bunurilor concesionate împotriva tuturor riscurilor (incendii calamități naturale, furt, vandalism, etc.) precum și polițe de răspundere civilă față de terți și va suporta în totalitate costul primelor de asigurare.

5.2.9. Concesionarul va încheia un contract cu o persoană fizică sau juridică atestată/autorizată de Ministerul Culturii și Cultelor, privind urmărirea comportării în timp a zidului istoric ce face parte din spațiul concesionat și va pune la dispoziția concedentului rapoartele de monitorizare, la solicitarea acestuia.

5.2.10. Concesionarul este obligat să respecte dispozițiile OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

Toate obligațiile privind protecția mediului stabilite conform legislației în vigoare, pe toată durata concesiunii, cad în sarcina concesionarului, acesta având obligația de a solicita și obține pe cheltuiala sa avizele, acordurile și autorizațiile necesare, răspunderea revenindu-i în totalitate.

5.2.11. Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze în mod direct bunurile ce fac obiectul prezentului contract cu diligență maximă pentru a conserva și a dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului și să-l despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa, să asigure paza, întreținerea și repararea bunurilor concesionate și să permită accesul la grupurile sanitare, tuturor vizitatorilor și nu numai clienților concesionarului, în timpul programului de funcționare.

5.2.12. Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în prezentul contract, în caietul de sarcini și în conformitate cu normele legale specifice domeniului de activitate respectiv, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop, cu proiectele și planurile aprobate de concedent.

5.2.13. Concesionarul nu are dreptul de a subconcesiona, în tot sau în parte bunurile ce fac obiectul prezentului contract, nu poate închiria aceste bunuri și nici nu poate cesa unei alte persoane contractul de concesiune, în caz contrar concedentul va putea rezilia unilateral prezentul contract fără plata de despăgubiri în sarcina sa. În acest caz, toate lucrările și investițiile efectuate de concesionar rămân proprietatea concedentului cu titlu gratuit.

5.2.14. Concesionarul se angajează să acopere integral sumele necesare exploatarei, întreținerii și funcționării bunurilor concesionate și să angajeze forța de muncă necesară desfășurării activității în condiții normale.

5.2.15. Concesionarul se obligă să obțină toate avizele și acordurile legale necesare desfășurării activității, pe cheltuiala sa, în conformitate cu destinația bunurilor concesionate, conform dispozițiilor art.2 din prezentul contract.

5.2.16. Concesionarul nu este obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de executarea obligațiilor sale în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a. unei acțiuni sau unei măsuri dispuse de către o autoritate publică
- b. unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit

5.2.18. Plata taxelor și impozitelor aferente bunurilor concesionate cade în sarcina concesionarului, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare, în acest scop având obligația ca în termen de cel mult 30 de zile de la data predării prin proces-verbal a bunurilor ce fac obiectul

prezentului contract să se prezinte la Direcția Venituri a Primăriei municipiului Alba Iulia cu o copie a contractului de concesiune și a procesului-verbal de predare-primire a bunurilor ce fac obiectul contractului.

5.2.19. Concesionarul se obligă să folosească bunurile ce fac obiectul prezentului contract cu diligență maximă și numai pentru funcțiunile stipulate în contract, fiind permisă amenajarea cu alte funcțiuni, sau reamenajarea numai cu aprobarea prealabilă a concedentului și cu obținerea de către concesionar, pe cheltuiala sa a tuturor avizelor, acordurilor și autorizațiilor necesare, în condițiile legii.

5.2.20. Concesionarul are obligația de a exploata, repara și întreține, pe cheltuiala sa, pe toată durata contractului bunurile ce fac obiectul prezentului contract și de a achita integral contravaloarea utilităților (energie electrică, apă-canal, salubritate, etc.), încheind în acest sens contracte cu furnizorii de utilități. Racordarea la rețelele de utilități se va face de concesionar, pe cheltuiala sa.

5.2.21. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să constituie, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând contravaloarea a 6 redevențe lunare, la nivelul redevenței din oferta declarată câștigătoare, pentru toată perioada de valabilitate a contractului de concesiune.

5.2.22. Concesionarul are dreptul ca pe perioada sezonului estival să amplaseze terasă sezonieră pe terenul din imediata vecinătate a spațiului concesionat, numai cu respectarea regulamentelor, a condițiilor și cu plata taxelor aprobate de concedent.

5.2.23. Concesionarul se obligă să nu înstrăineze părțile sociale sau acțiuni, sub sancțiunea nulității contractului.

VI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

6.1. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în studiul de oportunitate întocmit conform Documentației tehnico-economice-faza DALI, în caietul de sarcini și în prezentul contract, partea aflată în culpă datorează daune-interese.

VII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

7.1. Modificarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional, cu acordul exprimat în scris al părților contractante.

7.2. Pe durata derulării contractului, clauzele acestuia pot fi modificate numai prin acordul scris al părților, consemnat prin act adițional, și numai în condițiile și cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare aplicabile concesiunilor și monumentelor istorice.

7.2.1. Modificările contractuale sunt permise numai în următoarele situații:

a) apariția unor reglementări legale sau administrative noi, care impun adaptarea clauzelor contractului;

b) ajustări tehnice necesare pentru punerea în siguranță, conservarea sau protecția monumentului istoric;

c) modificări de detaliu care nu schimbă natura contractului, nu afectează echilibrul economic al concesiunii și nu contravin principiului tratamentului egal aplicabil ofertanților.

7.2.2. În toate cazurile, modificările contractuale nu pot avea ca efect schimbarea obiectului principal al concesiunii sau încălcarea regimului juridic al bunului concesionat.

7.2.3. Schimbarea funcțiunii spațiului concesionat este permisă numai cu acordul prealabil, expres și scris al concedentului, în condițiile respectării legislației în vigoare privind concesiunile și monumentele istorice, precum și cu obținerea tuturor avizelor, acordurilor și autorizațiilor cerute de

Ministerul Culturii sau de alte autorități competente.

Solicitarea de schimbare a funcțiunii trebuie să fie motivată, să nu aducă atingere valorii patrimoniale a monumentului istoric și să nu contravină destinațiilor permise prin documentațiile de urbanism și de protecție a patrimoniului.

Orice modificare a funcțiunii produce efecte numai după încheierea actului adițional la contractul de concesiune și după obținerea tuturor avizelor legale necesare..

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Prezentul contract încetează în următoarele situații:

1. la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu convin de comun acord prelungirea acestuia, în condițiile legii;

2. prin acordul de voință, exprimat în scris, al părților contractante;

3. în caz de nerespectare de către concesionar, în tot sau în parte, a obligațiilor contractuale, a celor cuprinse în caietul de sarcini, în oferta depusă de acesta și în studiul de oportunitate întocmit conform Documentației tehnico-economice-faza DALI, concedentul poate dispune unilateral rezilierea contractului, fără punere în întârziere, fără altă formalitate prealabilă cu plata de despăgubiri în sarcina concesionarului;

4. în caz de nerespectare de către concedent, în tot sau în parte, a obligațiilor contractuale, concesionarul poate rezilia unilateral contractul, fără punere în întârziere, fără altă formalitate prealabilă cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

5. 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, părțile pot soluționa conflictul pe cale amiabilă. În cazul în care părțile nu se înțeleg, se vor adresa instanței judecătorești competente potrivit legii;

6. în cazul pierderii de către concedent a dreptului de proprietate asupra bunurilor concesionate;

7. la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunurilor concesionate sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a le exploata, prin renunțare, fără plata de despăgubiri;

8. în cazul în care concesionarul, din orice motive, intră în procedură de insolvență, faliment sau lichidare, concedentul poate rezilia unilateral contractul de concesiune, fără plata de despăgubiri în sarcina sa;

9. renunțarea unilaterală la concesiune de către concesionar **nu este permisă pentru motive ce țin de riscul normal al exploatării** (cum ar fi nerentabilitatea activității sau situația financiară proprie a concesionarului).

Încetarea contractului prin renunțarea concesionarului este posibilă numai în cazuri obiective și justificate, independente de voința sa, cum ar fi: imposibilitatea obținerii avizelor, acordurilor și autorizațiilor necesare desfășurării activității din motive neimputabile acestuia, sau apariția unor reglementări legale care fac imposibilă continuarea activității.

În toate cazurile, încetarea contractului prin renunțare este condiționată de plata integrală a obligațiilor datorate concedentului până la data încetării și de repararea oricăror prejudicii cauzate prin neexecutare.

La încetarea, din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile mobile și imobile proprietate a concedentului ce fac obiectul prezentului contract, inclusiv investițiile ce vor fi realizate de către concesionar pe cheltuiala sa, cu toate construcțiile, instalațiile, dependințele, utilajele, anexele și accesoriile aferente acestora, revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului și vor fi predate acestuia prin proces-verbal de predare-primire, concesionarul răspunzând de aceste bunuri până la data predării lor către concedent. Celelalte bunuri, care au fost

proprietatea concesionarului și au fost utilizate de acesta în activitatea sa, rămân proprietatea sa.

IX.SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

9.1.Orice litigiu decurgând din sau având legătură cu prezentul contract, se va soluționa pe cale amiabilă între părțile contractante.

9.2.În cazul în care părțile nu se înțeleg, soluționarea litigiilor revine instanțelor judecătorești competente potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare, legea care guvernează contractul de concesiune și procedura de atribuire fiind legea română.

X.FORȚA MAJORĂ

10.1.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 și/sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

10.2.Parrea care invocă forța majoră are obligația:

a) să notifice celeilalte părți, în termen de **maximum 5 zile lucrătoare** de la apariția evenimentului, producerea acestuia și efectele previzibile;

b) să depună toate diligențele pentru limitarea consecințelor;

c) să transmită, în termen de cel mult **15 zile** de la apariția evenimentului, certificatul de forță majoră emis de Camera de Comerț și Industrie a României sau de alt organism competent..

10.3.Dacă evenimentul de forță majoră și efectele acestuia durează mai mult de **30 de zile consecutive**, fiecare parte are dreptul de a notifica celeilalte părți încetarea prezentului contract deplin drept, fără intervenția instanței și fără obligația de plată de daune-interese..

XI.NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

11.1.În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

11.2.În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

11.3.Dacă notificarea se trimite prin fax, e-mail, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4.Notificările verbale nu se iau în considerare de către nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin una dintre modalitățile prevăzute în aliniatele precedente.

11.5.Concesionarul are obligația de a încunoștiința pe concedent despre orice schimbare a sediului/domiciliului acestuia, în termen de cel mult 10 zile de la producerea acesteia.

XII.CLAUZE FINALE

12.1.Prezentul contract împreună cu anexele care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea anterioară sau ulterioară încheierii lui.

12.2.În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de către partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a

obligației respective, nu înseamnă că ea a renunțat la acest drept al său.

12.3. Prezentul contract a fost încheiat în 4 exemplare, 2 pentru concedent și două pentru concesionar astăzi _____ data semnării lui, la sediul concedentului.

Președinte,

Comisia de evaluare a ofertelor
pentru concesionarea monumentelor istorice
proprietate publică/privată a Municipiului Alba Iulia

Secretar,

**Direcția Patrimoniu Public și Privat
Serviciul Contracte, Patrimoniu**

Compartiment elaborare contracte, domeniul public și privat

Primăria Municipiului Alba Iulia, B-dul Republicii, nr. 26, Alba Iulia, Județul Alba

Date cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679

Tel: +40 (0) 258 815 367, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia