

nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

## **CONTRACT DE CONCESIUNE**

a terenului arabil extravilan, inscris in CF 409651 Pischia

### **I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

#### **Art. 1**

**COMUNA PISCHIA**, prin Primarul Comunei Pischia, ing. Ioan SAS, vand cod fiscal 5481541, cu sediul in localitatea Pischia, str. Principala, nr. 261, tel / fax: 0256 234 101, denumita în continuare **PROPRIETAR/CONCEDENT**, pe de o parte și

**S.C. ....**, avand sediul în loc....., str. ...., nr. ...., județul ...., inregistrata la ORC ..... sub nr. ...., avand CUI ....., reprezentata prin ..... in calitate de Administrator, denumita in prezentul contract **CONCESIONAR**, pe de altă parte,  
a intervenit prezentul contract de concesiune cu urmatoarele clauze:

### **II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 2** Obiectul contractului de concesiune îl constituie terenul extravilan in suprafata de 49,99 Ha, cu regim juridic de „arabil”, inscris in CF 409651 Pischia, cad. 409651, proprietar: Comuna Pischia, domeniul privat. Terenul concesionat va fi folosit potrivit destinatiei stabilite prin Caietul de sarcini, in vederea realizarii scopului concesionarii: realizarea unei Centrale electrice fotovoltaice (CEF), care va fi formată din panouri fotovoltaice montate pe structură metalică fixă dispuse pe suprafata solului. Puterea instalată în curent continuu se estimeaza a fi de peste 30,00 MWp., iar puterea care va fi evacuată de centrala fotovoltaică se estimeaza a fi de minimum 25 MW. Panourile fotovoltaice vor fi conectate la invertoare de putere iar structura metalica pe care se vor sustine va fi fundată până la o cotă de maxim 2 metri (va fi respectat proiectul, datele din contract fiind orientative). Spațiile dintre panouri se vor însămânța cu iarbă, dupa necesitati. Destinatia terenului este aceea de a realiza un Parc fotovoltaic cu o capacitate estimata de minim 25 MW.

### **III. DURATA CONTRACTULUI**

#### **Art. 3**

- (1) Prezentul contract de concesiune se încheie pe o perioadă de 33 de ani, cu posibilitatea prelungirii sale cu cel mult 16,5 ani, cu începere de la data semnarii sale.
- (2) Contractul poate fi prelungit pentru o perioadă de cel mult 16,5 ani, prin simplul acord de voință al părților.

### **IV. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ**

#### **Art. 4**

- (1) Redeventa anuală este de ..... **EUR/an + TVA**, adica ..... **EUR TVA inclus pentru intreaga suprafata**, platibila la cursul oficial al BNR din ziua emiterii facturii.

- (2) Redevnta poate fi plătită prin virament în contul proprietarului deschis la Trezoreria Timisoara, cod fiscal 5481541, în conformitate cu prevederile din caietul de sarcini, care completeaza contractul de concesiune.
- (3) Redevnta nu se modifica decat in situatii exceptionale, date de modificari legislative in domeniul fiscal. Aceasta se ajusteaza cu rata inflatiei pe zona euro, ajustarea urmand a se realiza in anul urmator, prin raportare la indicele comunicat. Plata redeventei ajustate cu indicele de inflatie se face numai pentru viitor.
- (4) Intârzierea la plată a redeventei se penalizează cu 0,1% din sumadatorata, pentru fiecare zi de întârziere, procent ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului. Neplata redeventei până la 31 decembrie, pentru anul in curs, poate duce la rezilierea contractului de concesiune.

#### Modalitati de plata:

Plata redeventei devine exigibila incepand cu data semnarii Contractului de concesiune.

Pana la data de 31.12.2024, redevnta va fi stabilita prin raportare la valoarea de piata a bunului concesionat, stabilita prin raport de evaluare, in conditii de respectare a echitatii, aceasta fiind o perioada definitorie pentru concesionar in vederea definitivarii documentatiei necesare si obtinerii avizelor aferente implementarii proiectului de investitie (proiectare, obtinere autorizatii, ATR, accesare finantare, etc).

Concret, incepand cu data semnarii contractului si pana la data de 31.12.2024, redevnta datorata de catre concesionar este de 19.996 eur + TVA/an (pentru intreaga suprafata de 49,99 ha), platibila in lei la cursul BNR din data facturarii. Fractia de an 2023 se va achita pana la data de 30.09.2023.

Incepand cu anul 2024, plata redeventei se va realiza astfel:

- cel putin 50% pana la data de 31 martie
- diferenta de 50% pana la data de 30 septembrie

Începând cu 01.01.2025, cuantumul redebentei este cel stabilit la art. 4 alin. (1).

## V. DREPTURILE PĂRȚILOR

### Art. 5 Drepturile concesionarului

- (1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul proprietate privată care face obiectul prezentului contract.
- (2) Concesionarul are drept de uzufruct asupra bunului care face obiectul contractului, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite.

### Art. 6 Drepturile proprietarului:

- (1) Proprietarul are dreptul să inspecteze suprafetele concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Primarul Comunei Pischia, in mod direct sau prin delegat, exercita controlul in teren a modului in care sunt respectate obligatiile de catre concesionar, in conditiile stabilite prin contract si documentatia de atribuire;
- (2) Verificarea se va efectua cu notificarea prealabilă a Concesionarului;
- (3) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul național sau local.

## VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### Art. 7 Obligațiile concesionarului:

- (1) Concesionarul are obligația să respecte întocmai prevederile din oferta și caietul de sarcini ce au stat la baza adjudecării licitației.
- (2) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a terenului ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar.
- (3) Concesionarul are obligațiile stabilite și însușite prin documentația de atribuire:

- mentinerea regimului juridic al bunului
- exploatarea bunului in scopul in care este concesionat
- realizarea investitiilor minime necesare, in termenul stabilit de catre concedent (2 ani obtinere A.C., 4 ani finalizare investitie, termene calculate de la data incheierii contractului)
- respectarea legislatiei in materie, implicit de mediu; se vor respecta conditiile de mediu conform legislatiei in vigoare la data concesionarii, iar in cazul modificarii legislatiei, concesionarul, pe cheltuiala sa, va efectua lucrari privind respectarea normelor de mediu, asa cum au fost modificate, fara nicio pretentie din partea sa catre concedent, sub sanctiunea rezilierii contractului si a repunerii terenului in situatia anterioara predarii terenului de catre concedent, concesionarului.
- asigurarea exploatarei in regim de continuitate; exploatarea terenului este continua si permanenta; constructiile edificate de catre concesionar vor respecta scopul concesionarii
- producerea de energie electrica prin panouri fotovoltaice.
- concedentul are dreptul ca prin imputernicirii sai sa controleze modul cum este folosit si intretinut de catre concesionar terenul concesionat, sa verifice stadiul de implementare a investitiilor si sa ia masurile ce se impun in vederea respectarii tuturor angajamentelor asumate de catre concesionar, potrivit cerintelor stabilite in cadrul licitatiei;
- administrarea eficienta a bunurilor proprietate privata a Comunei Pischia, in scopul atragerii de venituri suplimentare la bugetul local
- modernizarea cailor de acces conexe proiectului de investitie, pe seama și pe cheltuiala proprie;
- concesionarul are obligatia respectarii intregii legislatii incidente, inclusiv cea de mediu;
- realizarea unui parc fotovoltaic pentru producerea de energie electrica in scopul introducerii in sistemul electric national, avand in vedere potentialul fotovoltaic al zonei;
- obligatia de plătă a redeventei;
- Concesionarul este obligat să nu subcontracteze bunurile ce fac obiectul contractului, fara acordul expres al proprietarului. In masura in care lucrarile de investitie necesita atragerea unei surse de finantare, business-plan-ul poate fi adus drept garantie, dar nu si bunul concesionat.

- (4) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau în momentul încetării contractului prin acordul părților, concesionarul este obligat să restituie proprietarului în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini. Regimul juridic al bunurilor aferente prezentului contract este prevazut in cuprinsul caietului de sarcini, precum și în prezentul contract.
- (5) Concesionarul este obligat să notifice proprietarul de îndată ce sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea exploatării terenului ce face obiectul prezentului contract, în vederea luării măsurilor ce se impun.
- (6) Realizarea unui acces la locul de amplasare a investitiei, in termen de 12 luni de la finalizarea constructiei Parcului fotovoltaic, întretinerea accesului pe durata derularii contractului de concesiune sunt obligații asumate pe seama și pe cheltuiala concesionarului;
- (7) Obținerea avizului tehnic de racordare (ATR) se va face într-o perioada de 10 luni de la semnarea contractului de concesiune si expirarea tuturor cailor de atac impotriva procedurii de atribuire.
- (8) Edificarea constructiilor se va face într-o perioada de 12 luni de la data obtinerii autorizatiilor de constructie si se va putea prelungi conform legii.
- (9) Datele maximale impuse prin prezentul contract, pentru obligatiile de la alin. 6-8 nu pot depasi 2 ani pentru obtinerea autorizatiei de construire si inca 2 ani pentru finalizarea parcului fotovoltaic.

**Art. 8** Obligațiile proprietarului:

- (1) Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.
- (2) Proprietarul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale.

**VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

**Art. 9** Contractul de concesiune inceteaza:

- la expirarea datei stabilite ca valabilitate a acestuia, daca nu se solicita prelungirea cu inca jumătate din perioada initiala;
- In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre proprietar, in anumite conditii care nu pot nesocoti principiile generale ale echitatii si buneii-credinte
- In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin denuntarea unilaterala de catre proprietar.
- In alte cazuri prevazute de lege.

**Art. 10** Pact comisoriu

În cazul neexecutării obligațiilor, contractul se desființează de plin drept, fără punere în întârziere a debitorului și fără intervenția instanței de judecată.

**Art. 11** La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul inchiriat, cel puțin în parametrii în care l-a primit (stare normală de folosință).

**Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii:**

Bunurile ce urmează a fi edificate de către concesionar, respectiv construcțiile, constând în panouri solare și spații anexa destinate exploatarea energiei solare, în scopul producerii de energie electrică, vor rămâne proprietatea concesionarului pe toată perioada de implementare a contractului. La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, toate bunurile pot trece în deplină proprietate a concedentului, dacă părțile hotărăsc astfel. Clauza este valabilă în condițiile în care concedentul, la solicitarea concesionarului, nu refuză prelungirea contractului cu până la jumătate din termenul inițial, sau dacă nu se află în culpa contractuală, în schimbul plății unei sume egale cu valoarea contabilă a investiției. Aceasta reprezintă o opțiune în favoarea concedentului, iar în condițiile în care concedentul nu este interesat să patreze investițiile realizate de către concesionar, acesta din urmă este obligat să predea bunul concesiunii liber de sarcini.

Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea contractului sunt:

- a) Bunuri de retur - sunt bunurile care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul concesiunii (terenul în suprafața de 49,99 Ha).
- b) Bunuri de preluare - sunt considerate construcțiile realizate în condițiile legii cu autorizație de construire, construcții care la expirarea contractului pot reveni concesionarului în condițiile prezentului articol.
- c) Bunuri proprii - sunt bunurile care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe toată durata concesiunii - utilaje, unelte, etc.

In cazul rezilierii contractului de concesiune din culpa exclusiva a concesionarului, acesta va ridica pe cheltuiala sa constructiile edificate si va preda terenul in starea in care era la data predării, in termen de 30 de zile de la data rezilierii contractului.

#### **IX. CLAUZE CONTRACTUALE PRIVIND RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU**

**Art. 12** Concesionarul are obligația să respecte normele de protecție a mediului, în conformitate cu legislația în vigoare.

#### **X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art. 13** Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

**Garanția de bună execuție:** Conform art. 325 din Codul administrativ, concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte de 33% din suma obligației de plată către concedent, datorată pentru primul an de exploatare a parcului fotovoltaic. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

Cota de 33% se va raporta la valoarea redevenței ofertate prevăzută la art. 4 alin. (1).

#### **XI. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI**

##### **Art. 14**

- (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită, dacă va fi transmisă la adresa prevăzută la Art. 1, în prezentul contract, în termen de 10 zile calendaristice de la apariția unui eveniment de natură a produce modificări în executarea clauzelor contractului.
- (2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.
- (3) Dacă notificarea se trimite prin fax sau mijloace electronice de comunicare, se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

#### **XII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

**Art. 15** Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de inchiriere se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare, fiind de competența instanței în circumscricția careia se afla bunul concesionat.

#### **XIII. CLAUZE FINALE**

##### **Art. 16**

- (1) Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.
- (2) Prezentul contract se completează cu întreaga documentație de atribuire, în baza căreia a fost organizată procedura de licitație publică. Prezentul contract de concesiune s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,