



SEPSI PARK

PARC INDUSTRIAL SF. GHEORGHE
IPARI PARK SEPSISZENTGYÖRGY
INDUSTRIAL PARK SAINT GEORGE

SEPSIIPAR SRL

CIF: 33602606, Nr. reg. com: J2014000208146
520100 Sfântu Gheorghe, str. Rednik, nr. 2, jud. Covasna

+40 722 621 593

info@sepsipark.ro
www.sepsipark.ro

HOTĂRÂRE NR. 10/19.11.2025

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, persoană juridică română, cu sediul social în municipiul Sfântu Gheorghe str. 1 Decembrie 1918 nr. 2 jud. Covasna, înregistrată la Sfântu Gheorghe având număr cod unic de înregistrare 4404605 reprezentat prin mandatarii dna. Barta Szende cetățean român domiciliat în Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, str. Zorilor, nr. 42, identificat prin C.I., seria KV nr. 502156 eliberat de SPCLEP Sfântu Gheorghe la data de 29.08.2022 născut la data de 19.08.1984 în municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna , CNP 2840819142602 și dna. Jancsó Éva identificat prin C.I., seria KV nr.435819 eliberat de SPCLEP Sfântu Gheorghe la data de 08.07.2019 născut la data de 18.07.1980 în municipiul Sfântu Gheorghe, Județul Covasna , CNP 2800718142621,

în calitate de asociați al SEPSIIPAR SRL având nr. ORC J2014000208146 ,
în temeiul HCL nr. 243/2025 al Consiliului Local Municipiului Sfântu Gheorghe.
de comun acord aducem următoarea

HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă forma revizuită al contractului de concesiune ce se va încheia cu societatea LACLE OG SRL în urma câștigării procesului de adjudecare din data de 28.08.2025. Care constituie Anexa I.

Prezenta Hotărâre a fost redactată și semnată astăzi 19.11.2025, în 4 (patru) exemplare originale.

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Reprezentat prin:

Barta Szende

Jancsó Éva

Către: Adunarea Generală a Asociaților societății SEPSIIPAR S.R.L.

RAPORT PRIVIND VERIFICAREA MODIFICĂRILOR CONTRACTUALE

Subsemnatul **Csurulya Csongor**, în calitate de avocat desemnat pentru analizarea documentației contractuale aferente contractului de concesiune ce urmează a fi încheiat între Municipiul Sfântu Gheorghe, în calitate de Concedent, reprezentat de societatea SEPSIIPAR S.R.L., administrator al Parcului Industrial „Sepsiipar”, și S.C. LACLE OG S.R.L., în calitate de Concesionar, am procedat la examinarea modificărilor propuse de Concesionar față de modelul standard de contract utilizat.

În urma negocierilor purtate și a verificărilor juridice efectuate, constat următoarele:

- 1. Modificările operate asupra modelului standard de contract de concesiune se încadrează în limitele obiectului concesiunii și sunt compatibile cu regimul juridic aplicabil bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale.*
- 2. Nicio prevedere nou-introdusă sau modificată nu contravine legislației incidente în materia concesiunilor și nici normelor speciale aplicabile parcurilor industriale.*
- 3. Amendamentele propuse de S.C. LACLE OG S.R.L. nu afectează, nu restrâng și nu încalcă dispozițiile cuprinse în Regulamentul de funcționare al Parcului Industrial „SEPSIIPAR”.*
- 4. Forma finală rezultată în urma negocierilor păstrează coerența, caracterul complet și conformitatea cu cerințele legale prevăzute în Codul civil, Legea nr. 186/2013, O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum și cu regulile interne aplicabile procedurii de concesiunare.*

În concluzie, din perspectiva analizei juridice efectuate, **modificările contractuale propuse pot fi adoptate, acestea fiind conforme cu legislația în vigoare și fără a aduce atingere regulilor interne și operaționale ale Parcului Industrial „SEPSIIPAR”.**

Cu stimă și respect,

av. Csurulya Csongor

Csongor
Csurulya

Semnat digital de
Csongor Csurulya
Data: 2025.11.14
14:26:00 +02'00'

Către: Adunarea Generală a Asociațiilor societății SEPSIIPAR S.R.L.

RAPORT PRIVIND VERIFICAREA MODIFICĂRILOR CONTRACTUALE

Subsemnatul **Csurulya Csongor**, în calitate de avocat desemnat pentru analizarea documentației contractuale aferente contractului de concesiune ce urmează a fi încheiat între Municipiul Sfântu Gheorghe, în calitate de Concedent, reprezentat de societatea SEPSIIPAR S.R.L., administrator al Parcului Industrial „Sepsiipar”, și S.C. LACLE OG S.R.L., în calitate de Concesionar, am procedat la examinarea modificărilor propuse de Concesionar față de modelul standard de contract utilizat.

În urma negocierilor purtate și a verificărilor juridice efectuate, constat următoarele:

- 1. Modificările operate asupra modelului standard de contract de concesiune se încadrează în limitele obiectului concesiunii și sunt compatibile cu regimul juridic aplicabil bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale.*
- 2. Nicio prevedere nou-introdusă sau modificată nu contravine legislației incidente în materia concesiunilor și nici normelor speciale aplicabile parcurilor industriale.*
- 3. Amendamentele propuse de S.C. LACLE OG S.R.L. nu afectează, nu restrâng și nu încalcă dispozițiile cuprinse în Regulamentul de funcționare al Parcului Industrial „SEPSIIPAR”.*
- 4. Forma finală rezultată în urma negocierilor păstrează coerența, caracterul complet și conformitatea cu cerințele legale prevăzute în Codul civil, Legea nr. 186/2013, O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum și cu regulile interne aplicabile procedurii de concesiunare.*

În concluzie, din perspectiva analizei juridice efectuate, **modificările contractuale propuse pot fi adoptate, acestea fiind conforme cu legislația în vigoare și fără a aduce atingere regulilor interne și operaționale ale Parcului Industrial „SEPSIIPAR”.**

Cu stimă și respect,

av. Csurulya Csongor

Csongor
Csurulya

Semnat digital de
Csongor Csurulya
Data: 2025.11.14
14:26:00 +02'00'

Către: Adunarea Generală a Asociaților societății SEPSIIPAR S.R.L.

RAPORT PRIVIND VERIFICAREA MODIFICĂRILOR CONTRACTUALE

Subsemnatul **Csurulya Csongor**, în calitate de avocat desemnat pentru analizarea documentației contractuale aferente contractului de concesiune ce urmează a fi încheiat între Municipiul Sfântu Gheorghe, în calitate de Concedent, reprezentat de societatea SEPSIIPAR S.R.L., administrator al Parcului Industrial „Sepsiipar”, și S.C. LACLE OG S.R.L., în calitate de Concesionar, am procedat la examinarea modificărilor propuse de Concesionar față de modelul standard de contract utilizat.

În urma negocierilor purtate și a verificărilor juridice efectuate, constat următoarele:

- 1. Modificările operate asupra modelului standard de contract de concesiune se încadrează în limitele obiectului concesiunii și sunt compatibile cu regimul juridic aplicabil bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale.*
- 2. Nicio prevedere nou-introdusă sau modificată nu contravine legislației incidente în materia concesiunilor și nici normelor speciale aplicabile parcurilor industriale.*
- 3. Amendamentele propuse de S.C. LACLE OG S.R.L. nu afectează, nu restrâng și nu încalcă dispozițiile cuprinse în Regulamentul de funcționare al Parcului Industrial „SEPSIIPAR”.*
- 4. Forma finală rezultată în urma negocierilor păstrează coerența, caracterul complet și conformitatea cu cerințele legale prevăzute în Codul civil, Legea nr. 186/2013, O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum și cu regulile interne aplicabile procedurii de concesiunare.*

În concluzie, din perspectiva analizei juridice efectuate, **modificările contractuale propuse pot fi adoptate, acestea fiind conforme cu legislația în vigoare și fără a aduce atingere regulilor interne și operaționale ale Parcului Industrial „SEPSIIPAR”.**

Cu stimă și respect,

av. Csurulya Csongor

Csongor
Csurulya

Semnat digital de
Csongor Csurulya
Data: 2025.11.14
14:26:00 +02'00'

Nr. înregistrare SC SEPSIIPAR SRL:

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. ____ din _____

PREAMBUL

Având în vedere:

(A) Municipiul Sfântu Gheorghe este proprietarul terenurilor aferente Parcului Industrial Sfântu Gheorghe, situat în Municipiul Sfântu Gheorghe, Cartierul Câmpul Frumos;

(B) Administrarea terenurilor este realizată de Sepsiiipar S.R.L., în baza Contractului de administrare nr. 52524/06.09.2016;

(C) Parcul Industrial „Sepsiiipar” a dobândit titlul de parc industrial conform Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;

(D) LACLE OG S.R.L. și-a manifestat intenția fermă de a concesiunea o parcelă din terenul menționat la punctul (A) pentru realizarea Proiectului de investiții descris în Anexa 3;

(E) Contractul se încheie ca urmare a licitației publice organizate de Concedent, câștigată de Concesionar; întreaga documentație de atribuire și documentele procedurii fac parte integrantă din prezentul Contract (Anexa 4).

În temeiul Codului civil, Legii nr. 186/2013, O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și legislației incidente, părțile convin următoarele:

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

1.1. Concedentul: Municipiul Sfântu Gheorghe, cu sediul în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, reprezentat prin Sepsiiipar S.R.L., administrator al Parcului Industrial „Sepsiiipar”, cu sediul în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Rednik nr. 2, jud. Covasna, CIF RO 33602606, înregistrată la O.R.C. sub nr. J20/281/2014, cont RO25BTRLRONCRT0T0D72B001 deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dl. Petroczki Gheza Iosif, Administrator.

1.2. Concesionarul: LACLE OG S.R.L., cu sediul în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Oltului nr. 4/A, jud. Covasna, înregistrată la O.R.C. sub nr. J20/4510/2025, C.U.I. RO 52022699, cont IBAN _____ deschis la _____, reprezentată legal de dl. Lucas Gerardus Willibrordus, Administrator.

Concedentul și Concesionarul vor fi denumiți împreună „Părțile” și separat „Partea”.

CAPITOLUL II. DEFINIȚII ȘI INTERPRETARE

2.1. „Contract” – prezentul contract de concesiune, inclusiv Anexele sale.

2.2. „Terenul” – parcela identificată la art. 3.1.

2.3. „Proiectul” – investiția Concesionarului descrisă în Anexa 3 (descriere, indicatori, etapizare).

2.4. „Regulamentul Parcului” – regulamentul intern al Parcului Industrial „Sepsiipar”, aplicabil rezidenților.

2.5. „Utilități” – apă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale (după caz), telecomunicații.

2.6. În caz de neconcordanță între Contract și Anexe, prevalează prevederile Contractului. Termenii la singular includ și pluralul și invers, dacă din context nu rezultă altfel.

CAPITOLUL III. OBIECTUL CONCESIUNII

3.1. Concedentul transmite Concesionarului, prin prezentul contract, dreptul și obligația de exploatare a Terenului identificat după cum urmează:

- a) Suprafață: 8.344 mp;
- b) Amplasament: Municipiul Sfântu Gheorghe, Cartierul Câmpul Frumos, incinta Parcului Industrial „Sepsiipar”;
- c) Categoria de folosință: intravilan;
- d) CF: nr. 25796 Sfântu Gheorghe;
- e) Extras CF – Anexa 1;
- f) Predare-primire amplasament – Anexa 2.
- g) Plan inițial al punctelor de racordare la rețelele tehnico-edilitare – Anexa nr. 5.

3.2. Concesionarul va edifica pe Teren construcțiile din Proiect, cu respectarea legislației și a Regulamentului Parcului. Dreptul de a edifica este născut sub condiție suspensivă, potrivit art. 7.1.

3.3. Concesionarul exercită dreptul de exploatare pe riscul și răspunderea sa, în schimbul plății unei redevențe de Concedent, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și de prezentul contract.

CAPITOLUL IV. DURATA

4.1. Durata concesiunii este de 49 (patruzeci și nouă) de ani, calculați de la data intrării în vigoare conform art. 7.2.

CAPITOLUL V. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Declarațiile Concedentului

- a) La data semnării, Municipiul Sfântu Gheorghe este proprietarul Terenului și are capacitatea de a constitui dreptul de concesiune;
- b) Terenul nu face obiectul unor antecontracte/contracte de înstrăinare, dezmembrăminte sau folosințe în favoarea terților;
- c) Terenul nu face obiectul unor cereri de reconstituire/revendicare/restaurare în baza legilor speciale și nu face obiectul unor litigii;
- d) Terenul nu este grevat de sarcini înscrise în folosul terților;

- e) Terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul unor proceduri de expropriere/utilitate publică;
- f) Concedentul este de acord cu notarea/înscrierea în CF a drepturilor Concesionarului izvorâte din Contract;
- g) Terenul este construibil potrivit documentațiilor de urbanism în vigoare la data semnării;
- h) Utilitățile sunt disponibile la punctele de racordare indicate în Anexa 5;
- i) La finalizarea Proiectului, Concedentul va semna procesul-verbal privind îndeplinirea obligațiilor de investiții;
- j) Concedentul este de acord ca, la finalizare, Concesionarul să înscrie în CF dreptul de proprietate asupra construcțiilor.

5.2. Declarațiile Concesionarului

- a) Este o entitate legală validă sub legea română, cu capacitate juridică, economică și tehnică să folosească terenul, să realizeze Proiectul și să execute Contractul;
- b) Nu se află în insolvență/faliment/dizolvare;
- c) Activitățile desfășurate respectă legislația de mediu și obiectivele parcurilor industriale;
- d) Va obține toate avizele/permisele/autorizările necesare.

CAPITOLUL VI. DEMOLAREA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

- 6.1. Părțile confirmă existența pe Teren a unor construcții ce trebuie demolate pentru aducerea Terenului în stare inițială, „curată”.
- 6.2. Concedentul se obligă să colaboreze deplin pentru demolare (acces, avize, aprobări, coordonare cu autoritățile), iar Concesionarul va efectua lucrările de demolare, prin antreprenori autorizați, cu respectarea legii.
- 6.3. La finalizarea demolării, Părțile vor semna Proces-verbal – deviz de demolare (Anexa 6) care va consemna costurile efective directe, inclusiv taxe, deșeuri, transport, proiectare și organizare de șantier.
- 6.4. Părțile convin că, la momentul stabilirii prețului de vânzare a terenului conform Cap. XII, valoarea actualizată și cheltuielile de demolare efectuate de Concesionar vor fi reflectate corespunzător în valoarea determinată prin raportul de evaluare ANEVAR.

CAPITOLUL VII. INTRAREA ÎN VIGOARE. CONDIȚIE SUSPENSIVĂ

- 7.1. Prezentul Contract este încheiat sub condiția suspensivă a plății în avans a taxei de concesiune pentru primele 12 luni, conform art. 10.3.
- 7.2. Contractul intră în vigoare la data confirmării încasării sumei prevăzute la art. 7.1 în contul indicat de Concedent.

CAPITOLUL VIII. TERMENE PRIVIND AUTORIZAREA ȘI EXECUȚIA

- 8.1. Concesionarul va obține autorizația de construire în termen de 1 (un) an de la data intrării în vigoare a Contractului. Termenul se prelungește de drept cu durata întârzierilor imputabile autorităților publice sau terților, ori cauzate de forță majoră, dovedite potrivit legii.

8.2. Concesionarul va finaliza lucrările Proiectului (recepție la terminarea lucrărilor) în 3 (trei) ani de la data intrării în vigoare a Contractului, cu aceleași reguli de prelungire ca la art. 8.1.

8.3. Dovada netemeinicii întârzierii va putea fi făcută cu adrese/confirmări ale autorităților, dovezi de depunere documentații, corespondență, certificate privind forța majoră etc.

CAPITOLUL IX. DREPTURILE CONCESIONARULUI

9.1. Drept de folosință a Terenului potrivit scopului concesiunii și Proiectului.

9.2. Dreptul de a edifica și de a dobândi proprietatea construcțiilor ridicate potrivit legii.

9.3. Dreptul de închiriere: Concesionarul poate închiria către terți Terenul, clădirile și/sau spațiile, integral sau parțial, fără aprobarea prealabilă a Concedentului sau Sepsiiipar S.R.L., cu respectarea Regulamentului Parcului și a destinației Proiectului, după finalizarea Proiectului. Închirierea nu constituie cesiune/subconcesionare.

9.4. Drept de preemțiune la cumpărarea Terenului (art. 12.1), care se va nota în cartea funciară.

9.5. Dreptul de finanțare și constituire de garanții asupra construcțiilor (Cap. XI).

CAPITOLUL X. PREȚUL (REDEVENȚA) ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

10.1. Redevența de concesiune: echivalentul în lei a 1,5 EUR/mp/an (fără TVA; TVA se aplică potrivit legii la data facturării).

10.2. Reduceri/majorări:

a) Redevența poate fi redusă conform grilei de punctaj din Anexa 4 (profil, locuri de muncă, valoarea investiției, salariul mediu etc.);

b) Dacă Concesionarul își stabilește sediul social în Parc, se aplică o reducere suplimentară de 10% pe durata menținerii sediului;

c) Majorare redevență cu 50% dacă, la expirarea anului 1, Concesionarul nu prezintă autorizația de construire.

d) Majorare suplimentară cu 50% dacă, până la sfârșitul anului 2, nu s-a realizat recepția la terminarea lucrărilor. Majorarea redevenței operează de drept și intervine prin simpla nerespectare a art. 8.2. și 8.3.

e) Adunarea Generală a Asociaților Sepsiiipar S.R.L. poate acorda derogări motivate.

10.3. Plata redevenței se face semestrial în avans, în lei, la cursul BNR din ziua facturării, în primele 15 zile ale fiecărui semestru; pentru primele 12 luni, plata se face integral în avans (condiție suspensivă – art. 7.1).

10.4. Penalități întârziere: 0,05% zi din suma datorată, până la plată integrală.

10.5. Concesionarul achită direct furnizorilor utilităților consumurile (apă, energie, gaze, canalizare etc.) conform contractelor proprii.

10.6. Taxă de administrare Parc: Concesionarul va plăti Sepsiiar S.R.L. 0,2 EUR/mp/an conform contractului de administrare și servicii conexe încheiat separat.

CAPITOLUL XI. FINANȚAREA PRIN INSTITUȚII BANCARE

11.1. Proiectul va fi finanțat (integral sau parțial) prin instituții de credit/finanțatori.

11.2. Concedentul își exprimă acordul și sprijinul pentru obținerea finanțării, furnizând finanțatorilor, în limitele legii și ale contractului, documentele/declarațiile necesare (extras CF, dovezi drept, avize, acorduri, adevărinite, declarații).

11.3. Concesionarul poate constitui garanții reale/imobiliare asupra construcțiilor proprii. Asupra Terenului se pot constitui garanții doar în condițiile legii și cu aprobările autorității deliberative, dacă sunt necesare.

11.4. Concedentul va semna, la cererea justificată a băncii, acorduri de neînstrăinare nejustificată a drepturilor, confirmări de existență a Contractului, acorduri privind notificarea prealabilă în caz de executare a garanțiilor, fără a-și asuma obligații pecuniare suplimentare.

11.5. După îndeplinirea obligațiilor asumate prin art. 11.2 și 11.4, Concedentul nu va fi responsabil dacă banca/finanțatorul nu acordă creditul/finanțarea solicitată de Concesionar, indiferent de motiv. Documentele date de Concedent (conform art. 11.2) sunt doar o ajutorare și nu garantează finanțarea. Concesionarul nu poate cere bani sau prelungiri de termene din acest motiv.

11.6. În cazul în care, ca urmare a neobținerii finanțării, Concesionarul nu poate realiza investițiile și/sau nu poate asigura exploatarea obiectului concesiunii în condițiile și termenele prevăzute în Contract, Concedentul are dreptul la rezilierea Contractului, cu notificarea prealabilă a Concesionarului, fără intervenția instanței și fără a fi ținut la plata vreunei compensații. În acest caz, Concesionarul datorează Concedentului daune-interese reprezentând prejudiciul efectiv suferit de acesta prin neîndeplinirea obligațiilor de către Concesionar, inclusiv beneficiul nerealizat, cuantumul urmând a fi determinat potrivit dispozițiilor legale aplicabile.

CAPITOLUL XII. ACHIZIȚIA TERENULUI DE CĂTRE CONCESIONAR

12.1. Concesionarul poate solicita cumpărarea Terenului după obținerea autorizației de construire a Proiectului și până la ajungerea la termen a prezentului contract, fără ca investiția să fie finalizată.

12.2. Cererea de intenție se depune la Sepsiiar S.R.L.; Sepsiiar întocmește referat și înaintează documentația către Primărie.

12.3. Prețul minim se stabilește prin expertiză ANEVAR la data exprimării intenției, fără a include valoarea investițiilor Concesionarului;

CAPITOLUL XIII. APROBAREA VÂNZĂRII

13.1. Vânzarea se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, iar actul se încheie în formă autentică; plata se face în termen de 15 zile de la semnare, în lei, la cursul BNR din ziua plății, în contul Municipiului Sfântu Gheorghe.

CAPITOLUL XIV. UTILITĂȚI ȘI RACORDURI

14.1. Concedentul garantează existența punctelor de racord la limitele Terenului, la parametrii minimi stabiliți în Anexa 5 (debit apă, capacitate electrică kW, presiune gaze – după caz, canalizare menajeră, telecomunicații).

14.2. Concedentul suportă costurile de aducere a utilităților până la limita Terenului (rețele magistrale/branșamente până la căminele de la limită, după caz).

14.3. Concesionarul realizează, pe cheltuiala sa, rețelele interioare și branșamentele de la limita Terenului la clădiri/instalații și suportă consumurile ulterioare.

14.4. Pluviale: Concesionarul proiectează și execută sistemul propriu de colectare/drenaj/retenție pluvială pe Teren;

14.5. În situația în care parametrii tehnici prevăzuți în Anexa 5 nu sunt atinși din culpa Concedentului, termenele prevăzute în Capitolul VIII se vor prelungi proporțional cu perioada în care această neîndeplinire a afectat în mod concret procedura de obținere a autorizației de construire și/sau finalizarea lucrărilor aferente Proiectului. Într-o asemenea situație, Concesionarul va putea solicita despăgubiri constând exclusiv în daune-interese efective, dovedite în mod corespunzător (inclusiv costurile aferente soluțiilor tehnice provizorii de dimensionare alternativă), în limitele și condițiile prevăzute la Capitolul XVII.

CAPITOLUL XV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

15.1. Obligațiile Concesionarului

15.1.1. Realizarea Proiectului. Concesionarul are obligația de a realiza întocmai Proiectul prevăzut în Anexa 3, cu respectarea documentațiilor tehnice aprobate, a legislației aplicabile și a Regulamentului Parcului Industrial „Sepsiipar”.

15.1.2. Exploatarea ca un bun proprietar. Concesionarul va exploata Terenul și construcțiile, pe risc și răspunderea sa, ca un bun proprietar, cu diligența unui profesionist, fără a le schimba destinația stabilită prin Contract și Proiect, fără acordul prealabil al Concedentului, în cazurile prevăzute de lege.

15.1.3. Interdicția de cesiune/subconcesionare. Este interzisă cesiunea totală sau parțială a dreptului de concesiune ori subconcesionarea, fără acordul expres, prealabil și scris al Concedentului. Închirierea spațiilor/clădirilor/terenului către terți este permisă potrivit art. 9.3 și nu constituie subconcesionare.

15.1.4. Plata redevenței și taxelor. Concesionarul va plăti redevența și taxele aferente (inclusiv taxa de administrare către Sepsiipar S.R.L.), la termenele și în condițiile Cap. X, precum și orice alte obligații fiscale legale aferente folosinței Terenului și activității sale.

15.1.5. Obținerea autorizației de construire. Concesionarul va obține autorizația de construire în termenul stabilit la art. 8.1, sub sancțiunile prevăzute la art. 10.2 lit. c) și cu aplicarea regulilor de prelungire din art. 8.1 teza a II-a.

15.1.6. Execuția și recepția lucrărilor. Concesionarul va executa lucrările în baza autorizației de construire și va realiza recepția la terminarea lucrărilor în termenul prevăzut la art. 8.2 (4 ani de la intrarea în vigoare), cu prelungirile permise de Contract și lege; va respecta integral proiectele tehnice, normativele aplicabile construcțiilor, urbanismului, mediului, SSM și PSI.

15.1.7. Avize, acorduri și autorizații. Concesionarul va obține, pe cheltuiala sa, toate avizele, acordurile, permisele și autorizațiile necesare pentru proiectare, execuție, punere în funcțiune și operare, inclusiv cele de la furnizorii de utilități, autorități locale/naționale, ISU, DSP, Mediu, ISC, OCPI, acolo unde este cazul.

15.1.8. Utilități interioare și consumuri. Concesionarul va proiecta și executa pe cheltuiala sa rețelele/installațiile interioare de la limita Terenului până la clădire/echipamente și va achita consumurile curente (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecom etc.) conform contractelor încheiate cu furnizorii.

15.1.9. Sistem pluvial propriu. Concesionarul va proiecta și executa sistemul propriu de colectare, drenaj și/sau retenție a apelor pluviale pe Teren, dimensionat la parametrii prevăzuți de Anexa 5 și de normele tehnice;

15.1.10. Înscrieri de carte funciară. Concesionarul va întreprinde toate demersurile pentru notarea/înscrierea în CF a dreptului său de concesiune, suportând taxele aferente și furnizând documentele necesare.

15.1.11. Predare la încetare. Dacă Terenul nu a fost cumpărat conform Cap. XII, Concesionarul va preda Terenul în stare corespunzătoare, conform unui Proces-verbal de predare-primire, care va consemna situația de fapt a amplasamentului, eventualele degradări și măsurile de remediere.

15.1.12. Mediu, SSM, PSI. Concesionarul va respecta legislația de protecție a mediului, regimul deșeurilor, noxele, zgomotul și vibrațiile, și va adopta măsuri pentru prevenirea poluării. Va respecta normele de securitate și sănătate în muncă și de prevenire și stingere a incendiilor (inclusiv Legea nr. 307/2006 și normele generale PSI).

– În raport cu art. 9 din Legea nr. 307/2006 și art. 17 lit. h) din Normele generale PSI, atribuțiile pe linie PSI în perimetrul concesionat revin Concesionarului.

– Concesionarul va menține mijloacele de primă intervenție, căile de evacuare, planurile PSI și evidențele prevăzute de lege.

15.1.13. Acces și servituți tehnice. Concesionarul va permite accesul personalului administratorului Parcului, al furnizorilor de utilități și al autorităților competente, în vederea exploatării/mentenanței/inspecțiilor la rețelele comune, cu notificare prealabilă, cu excepția urgențelor.

15.1.14. Evitarea tulburărilor. Concesionarul va organiza șantierul și activitatea astfel încât să evite, pe cât posibil, tulburarea folosinței legitime a terenurilor învecinate și a celorlalți rezidenți din Parc; va lua măsuri de semnalizare, securizare, curățenie și protecție a drumurilor interne.

15.1.15. Raportări și informări. La solicitarea rezonabilă a Concedentului, Concesionarul va furniza rapoarte sumare privind stadiul lucrărilor, termenele, obstacolele administrative și măsurile întreprinse, precum și copii ale autorizațiilor, recepțiilor și proceselor-verbale relevante.

15.1.16. Contract de administrare Parc. Concesionarul va încheia, concomitent cu prezentul Contract contractul de administrare și servicii conexe cu Sepsipar S.R.L., potrivit legislației parcurilor industriale și regulamentelor interne.

15.1.17. Facilități fiscale locale. Dacă este cazul, Concesionarul va depune documentația completă la Direcția Generală Economică și Finanțe Publice Municipale pentru obținerea scutirilor/aplicațiilor fiscale aprobate de Consiliul Local, asumându-și integral exactitatea și oportunitatea datelor.

15.1.18. Semnalistică și imagine. Concesionarul va respecta regulile de brand/semnalistică internă ale Parcului (dimensiuni, amplasare, conținut), conform Regulamentului Parcului și instrucțiunilor administratorului.

15.1.19. Confidențialitate. Concesionarul va păstra confidențiale informațiile tehnice/comerciale ale Concedentului/administratorului Parcului obținute pe parcursul derulării Contractului, cu excepția situațiilor cerute de lege/autoritate sau necesare finanțării, caz în care va asigura protecția adecvată a datelor.

15.2. Obligațiile Concedentului

15.2.1. Predarea Terenului. Concedentul va preda Terenul în stare corespunzătoare scopului concesiunii în termen de 15 zile de la intrarea în vigoare, întocmindu-se Proces-verbal de predare-primire (Anexa 2), ce va descrie situația de fapt a amplasamentului (inclusiv eventualele construcții ce urmează a fi demolate/parțial demolate, rețele, căi de acces).

15.2.2. Netulburarea folosinței. Concedentul va asigura folosința pașnică și neîntreruptă a Terenului pe întreaga durată a Contractului.

15.2.3. Acces la drum public. Concedentul va asigura accesul direct al Terenului la rețeaua de drumuri publice/alei ale Parcului, adecvat transportului cu camioane și autovehicule de gabarit uzual, menținând practicabilitatea.

15.2.4. Accesul persoanelor și vehiculelor. Concedentul va asigura posibilitatea accesului către/de la Proiect pentru persoane, vehicule, utilaje și mijloace de transport, cu respectarea regulamentelor interne privind securitatea, programul și traseele.

15.2.5. Garanție pentru evicțiune. Concedentul garantează Concesionarul împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale din culpa sa, inclusiv cu privire la dreptul de a construi pe Teren potrivit scopului concesiunii; în caz de evicțiune din culpa Concedentului, se aplică regimul special de răspundere (fără limitarea de la art. 17.5).

15.2.6. Aducerea utilităților la limită. Concedentul va asigura, pe cheltuiala sa, aducerea utilităților până la limita Terenului, la parametrii minimi din Anexa 5 (debit apă, capacitate electrică kW, canalizare menajeră, telecom), și va menține funcționalitatea rețelelor comune ale Parcului.

15.2.7. Suport pentru finanțare. Concedentul va sprijini Concesionarul în relația cu finanțatorii (bănci/instituții de credit), furnizând în limitele legii documentele și declarațiile necesare (extras CF, adeverințe, confirmări de drepturi, acorduri de notificare, clarificări), fără a-și asuma obligații pecuniare suplimentare.

15.2.8. Semnarea documentației de urbanism și recepții rețele comune. În măsura în care legea impune intervenția/avizul Concedentului/administratorului Parcului pe documentațiile urbanistice/tehnice de interes comun (drumuri, rețele generale), acesta va semna/negocia cu diligență actele necesare, fără întârzieri nejustificate.

15.2.9. Colaborare pentru demolări. În aplicarea Cap. VI, Concedentul va asigura accesul și formalitățile necesare (inclusiv avize/permise) pentru executarea lucrărilor de demolare a construcțiilor existente, în vederea punerii Terenului în stare „curată” și întocmirii Anexei 6 (Proces-verbal – deviz).

15.2.10. Opțiunea de cumpărare construcției la încetare. La împlinirea duratei, dacă Terenul nu a fost vândut Concesionarului, Concedentul își va exprima opțiunea de cumpărare a construcțiilor în termenul și condițiile Cap. XVI; în caz afirmativ, va plăti prețul rezultat conform raportului ANEVAR/înțelegerii părților, în termenele convenite.

15.2.11. Protecția datelor și confidențialitate. Concedentul va trata confidențial documentele tehnico-comerciale ale Concesionarului, cu excepția situațiilor impuse de lege/transparență administrativă; va aplica reguli de minimizare a datelor în relația cu terții.

15.2.12. Informări și cooperare. Concedentul va informa prompt Concesionarul despre lucrări/intervenții asupra rețelelor comune care pot afecta accesul/ utilitățile Proiectului și va coopera pentru reducerea impactului (planificare, rute alternative, soluții provizorii).

15.2.13. Suport pentru înscrieri CF. Concedentul va furniza documentele de proprietate și actele administrative necesare pentru notările/înscrierile CF aferente Contractului și drepturilor Concesionarului, în termene rezonabile.

15.3. Dispoziții comune

15.3.1. Standard de cooperare. Părțile vor acționa cu bună-credință și vor coopera pentru realizarea Proiectului, evitând întârzieri nejustificate în emiterea/semnarea documentelor ce intră în sfera lor de competență.

15.3.2. Notificări și termene. Toate notificările, solicitările și răspunsurile în temeiul prezentului Capitol se vor transmite în scris, potrivit art. 20.3; termenele se calculează pe zile calendaristice, dacă nu se prevede altfel.

15.3.3. Remedieri. Ori de câte ori o obligație devine scadentă, Partea în culpă va depune diligențe pentru remedierea promptă; în caz contrar, se aplică mecanismele de majorare a redevenței, reziliere și/sau răspundere, după caz.

15.3.4. Prioritatea normelor speciale. În caz de conflict între prevederile prezentului Contract și normele imperative legale incidente (urbanism, mediu, PSI, securitate rețele, protecția infrastructurilor critice), vor prevala normele imperative, cu adaptarea corespunzătoare a obligațiilor, fără a afecta esența drepturilor Părților.

CAPITOLUL XVI. ÎNCETAREA ȘI EFECTELE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR

16.1. La împlinirea duratei (fără prelungire) și dacă Terenul nu a fost cumpărat, Concedentul poate opta pentru cumpărarea construcțiilor la prețul valorii de piață (raport ANEVAR). Opțiunea se comunică în 30 de zile de la notificarea de încetare.

16.2. Dacă Concedentul nu își exercită opțiunea, Concesionarul poate înstrăina construcțiile către terți, notificând Concedentul cu 30 de zile înainte. Contractul de vânzare a construcțiilor se poate încheia numai după ce terțul a încheiat cu Municipiul un contract privind folosința terenului (concesiune sau vânzare-cumpărare), în vigoare la data transferului; contractul cu terțul va conține obligatoriu clauza privind obiectul de activitate permis în Parc (sub sancțiunea nulității).

16.3. În caz de încetare anticipată (rezoluțiune), se aplică mutatis mutandis art. 16.1–16.2.

CAPITOLUL XVII. MODIFICARE, REZILIERE, RĂSPUNDERE

17.1. Modificare – numai prin act adițional scris semnat de Părți.

17.2. Reziliere pentru culpă – Partea prejudiciată notifică cealaltă Parte indicând încălcarea; se acordă un termen de remediere de 30 zile. În lipsa remedierii, Partea prejudiciată poate declara rezilierea.

17.3. Cazuri de reziliere includ, fără a se limita la:

- a) încălcarea obligațiilor esențiale ale Concesionarului (art. 15.1, pct. 1-6, 9-14, 16, 19);
- b) nerealizarea integrală a investiției în termenul art. 8.2 (cu prelungiri aplicabile);
- c) nerespectarea obligațiilor esențiale ale Concedentului (art. 15.2 pct. 1-13);
- d) neobținerea autorizației de construire în termenul art. 8.1 (cu prelungiri aplicabile).

17.4. Înțetare de drept – dacă o Parte intră în faliment/lichidare/încetare (nu se aplică UAT-ului; pentru Concedent se aplică dreptul public incident).

17.5. Răspundere și limitare – Părțile își îndeplinesc obligațiile cu bună-credință și diligența profesionistului. Pentru neexecutare/întârziere, Partea în culpă datorează daune-interese efective, direct cauzale și dovedite. Răspunderea Concedentului izvorâtă din prezentul Contract nu va depăși, cumulativ, totalul redevențelor plătite de Concesionar până la data producerii prejudiciului, cu excepția (i) evicțiunii din culpa Concedentului, (ii) faptei intenționate, situații în care limitarea nu se aplică.

17.6. Înțetarea contractului poate avea loc în următoarele situații:

- a) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- b) 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 de către Concedent;

CAPITOLUL XVIII. FORȚA MAJORĂ

18.1. Forța majoră (cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, interdicții, embargouri, evenimente imprevizibile și insurmontabile) exonerează Partea afectată pe durata și în măsura efectelor sale.

18.2. Partea care invocă forța majoră notifică cealaltă Parte în 5 zile de la apariție și prezintă documente doveditoare. Dacă forța majoră durează peste 180 de zile, fiecare Parte poate declara rezilierea Contractului cu efect pentru viitor.

CAPITOLUL XIX. JURISDICȚIE ȘI LEGEA APLICABILĂ

19.1. Orice dispută se va soluționa cu prioritate pe cale amiabilă.

19.2. În lipsa soluționării amiabile, litigiile vor fi soluționate de instanțele judecătorești de drept comun de la locul situării imobilului (jud. Covasna).

19.3. Contractul este guvernat de legea română.

CAPITOLUL XX. DISPOZIȚII FINALE

20.1. Regulamentul Parcului se aplică în completare, în măsura în care nu contravine legii și prezentului Contract.

20.2. Nulitatea unei clauze nu afectează valabilitatea restului Contractului; Părțile vor depune diligențe pentru a înlocui clauza nulă cu una valabilă, echivalentă economic și juridic.

20.3. Comunicările între Părți se fac în scris, pe suport durabil, la datele de contact menționate în antet (e-mail/poștă/curier), fiind opozabile din ziua transmiterii/dovezii primirii.

20.4. Contractul a fost încheiat astăzi, în ___ exemplare originale, câte ___ pentru fiecare Parte.

CONCEDENT

Municipiul Sfântu Gheorghe, prin SEPSIIPAR S.R.L.

Reprezentant: Petroczki Gheza – Iosif

Funcția: Administrator

Semnătură și ștampilă: _____

CONCESIONAR

LACLE OG S.R.L.

Reprezentant: Lucas Gerardus Willibrordus

Funcția: Administrator

Semnătură și ștampilă: _____

Anexa 1 – Extras de Carte Funciară nr. 25796 Sfântu Gheorghe;

Anexa 2 – Proces-verbal de predare–primire a amplasamentului;

Anexa 3 – Proiectul (descriere, indicatori tehnico-economici, etapizare);

Anexa 4 – Documentația licitației publice (documentație de atribuire, ofertă câștigătoare, raport procedură, decizie de atribuire, clarificări, comunicări) și grila de punctaj pentru reducerile de redevență;

Anexa 5 – Plan/Certificat de disponibilitate utilități (puncte de racordare, parametri minimi: debit apă, kW putere instalată, presiune gaze, canalizare menajeră, telecom);

Anexa 6 – Proces-verbal – deviz de demolare

DATE DE CONTACT PĂRȚI

Concedent (prin Sepsipar S.R.L.):

Adresa: _____ | Tel: _____ | E-mail: _____

Concesionar (LACLE OG S.R.L.):

Adresa: _____ | Tel: _____ | E-mail: _____

CLAUZE DE SEMNĂTURĂ

CONCEDENT

Municipiul Sfântu Gheorghe, prin SEPSIIPAR S.R.L.

Reprezentant: Petroczki Gheza – Iosif

Funcția: Administrator

Semnătură și ștampilă: _____

Data: _____

CONCESIONAR

LACLE OG S.R.L.

Reprezentant: Lucas Gerardus Willibrordus

Funcția: Administrator

Semnătură și ștampilă: _____

Data: _____

CONTRACT DE CONCESIUNE Nr. _____

Forma inițială a contractului	Forma propusă spre aprobarea AGA	Explicații
<p>Având în vedere următoarele:</p> <p>(A) Proprietarul terenurilor aferente Parcului Industrial Sfântu Gheorghe, situat în municipiul Sfântu Gheorghe, Cartierul Câmpul Frumos, este Municipiul Sfântu Gheorghe;</p> <p>(B) Sepsipar SRL are dreptul de a administra terenurile pe baza Contractului de administrare nr. 52524/06.09.2016;</p> <p>(C) Parcului Industrial "Sepsipar" s-a constituit și a obținut titlul de parc industrial în baza prevederilor Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;</p> <p>(D) Entitatea LACLE OG SRL, și-a manifestat intenția fermă de a concesiona o parcelă din terenul menționat la punctul (A) în vederea realizării Proiectului, conform Anexei nr. 3 la prezentul Contract din care face parte integrantă.</p> <p>(E) Entitatea va desfășurarea în Parcul Industrial Sepsipar activități conform obiectului său de activitate în deplină concordanță cu obiectivele parcurilor industriale prevăzute de Legi speciale.</p> <p>Părțile contractului</p> <p>Municipiul Sfântu Gheorghe, în calitate de proprietar al terenului, cu sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, prin SEPSIIPAR SRL, Administratorul Parcului Industrial, cu sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, Strada Rednik, nr. 2, Jud. Covasna, CIF RO 33602606, înregistrată la</p>	<p>PREAMBUL</p> <p>Având în vedere:</p> <p>(A) Municipiul Sfântu Gheorghe este proprietarul terenurilor aferente Parcului Industrial Sfântu Gheorghe, situat în Municipiul Sfântu Gheorghe, Cartierul Câmpul Frumos;</p> <p>(B) Administrarea terenurilor este realizată de Sepsipar S.R.L., în baza Contractului de administrare nr. 52524/06.09.2016;</p> <p>(C) Parcul Industrial „Sepsipar” a dobândit titlul de parc industrial conform Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;</p> <p>(D) LACLE OG S.R.L. și-a manifestat intenția fermă de a concesiona o parcelă din terenul menționat la punctul (A) pentru realizarea Proiectului de investiții descris în Anexa 3;</p> <p>(E) Contractul se încheie ca urmare a licitației publice organizate de Concedent, câștigată de Concesionar, întreaga documentație de atribuire și documentele procedurii fac parte integrantă din prezentul Contract (Anexa 4).</p> <p>În temeiul Codului civil, Legii nr. 186/2013, O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și legislației incidente, părțile convin următoarele:</p> <p>CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTULUI</p> <p>1.1. Concedentul: Municipiul Sfântu Gheorghe, cu sediul în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, reprezentat prin</p>	

<p>Registrul Comerțului cu nr. J2014000208146, Cont: RO25BTRLRONCRT0T0D72B00 1, deschis la Banca Transilvania, reprezentată de Petroczki Gheza Iosif, cu funcția de Administrator, în calitate de concedent</p> <p>și</p> <p>S.C. LACLE OG S.R.L, cu sediul în loc.Sfântu Gheorghe, Strada Oltului, nr. 4/A, Județul Covasna, Tel: , e-mail: , înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J2025045100003, având C.U.I. RO 52022699, cont IBAN nr. _____, deschis la _____, reprezentată legal de dl. Lucas Gerardus Willibrordus, cu funcția de Administrator, (denumit în continuare "Rezident" sau "Concesionar")</p>	<p>Sepsiipar S.R.L., administrator al Parcului Industrial „Sepsiipar”, cu sediul în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Rednik nr. 2, jud. Covasna, CIF RO 33602606, înregistrată la O.R.C. sub nr. J20/281/2014, cont RO25BTRLRONCRT0T0D 72B001 deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dl. Petroczki Gheza Iosif, Administrator.</p> <p>1.2. Concesionarul: LACLE OG S.R.L., cu sediul în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Oltului nr. 4/A, jud. Covasna, înregistrată la O.R.C. sub nr. J20/4510/2025, C.U.I. RO 52022699, cont IBAN _____ deschis la _____, reprezentată legal de dl. Lucas Gerardus Willibrordus, Administrator.</p> <p>Concedentul și Concesionarul vor fi denumiți împreună „Părțile” și separat „Partea”.</p>	
	<p>CAPITOLUL II. DEFINIȚII ȘI INTERPRETARE</p> <p>2.1. „Contract” – prezentul contract de concesiune, inclusiv Anexele sale.</p> <p>2.2. „Terenul” – parcela identificată la art. 3.1.</p> <p>2.3. „Proiectul” – investiția Concesionarului descrisă în Anexa 3 (descriere, indicatori, etapizare).</p> <p>2.4. „Regulamentul Parcului” – regulamentul intern al Parcului Industrial „Sepsiipar”, aplicabil rezidenților.</p> <p>2.5. „Utilități” – apă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale (după caz), telecomunicații.</p> <p>2.6. În caz de neconcordanță între Contract și Anexa, prevalează</p>	

	prevederile Contractului. Termenii la singular includ și pluralul și invers, dacă din context nu rezultă altfel.	
<p>I. OBIECTUL CONTRACTULUI</p> <p>1.1 Obiectul prezentului Contract îl constituie concesionarea unei parcele din terenul proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe aflat în administrarea SC Sepsiipar SRL, având următoarele elemente de identificare:</p> <p>a) Suprafața terenului: 8344 mp, b) Amplasare: teren intravilan, situat în municipiul Sfântu Gheorghe, cartierul Câmpul Frumos în incinta Parcului Industrial "Sepsiipar" c) Categoria de folosință a Terenului înscrisă în Cartea Funciară: teren intravilan d) Cartea Funciară nr. 25796 e) Extras de carte funciară Anexa nr. 1, la prezentul Contract f) Proces verbal predare-primire amplasament - Anexa nr. 2, la prezentul Contract</p> <p>1.2. Municipiul Sfântu Gheorghe dă dreptul Concesionarului de a edifica pe teren construcțiile prevăzute în Proiect, cu respectarea pe deplin a dispozițiilor legale aplicabile, drept afectat de condiția suspensivă de a realiza întocmai Proiectul propus, conform Anexei nr. 3 la prezentul contract.</p>	<p>CAPITOLUL III. OBIECTUL CONCESIUNII</p> <p>3.1. Concedentul transmite Concesionarului, prin prezentul contract, dreptul și obligația de exploatare a Terenului identificat după cum urmează: a) Suprafață: 8.344 mp; b) Amplasament: Municipiul Sfântu Gheorghe, Cartierul Câmpul Frumos, incinta Parcului Industrial „Sepsiipar”; c) Categoria de folosință: intravilan; d) CF: nr. 25796 Sfântu Gheorghe; e) Extras CF – Anexa 1; f) Predare-primire amplasament – Anexa 2. g) Plan inițial al punctelor de racordare la rețelele tehnico-edilitare – Anexa nr. 5.</p> <p>3.2. Concesionarul va edifica pe Teren construcțiile din Proiect, cu respectarea legislației și a Regulamentului Parcului. Dreptul de a edifica este născut sub condiție suspensivă, potrivit art. 7.1.</p> <p>3.3. Concesionarul exercită dreptul de exploatare pe riscul și răspunderea sa, în schimbul plății unei redevențe de Concedent, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și de prezentul contract.</p>	
ART II. DURATA CONTRACTULUI	CAPITOLUL IV. DURATA	

<p>2.1. Dreptul de concesiune asupra terenului este valabil pentru o perioadă de 49 ani începând cu data intrării acestuia în vigoare, conform art. 7.1.</p> <p>2.2. Părțile sunt de acord ca în cazul în care Contractul are o durată mai mică de 49 de ani, la expirarea perioadei menționate la art. 2.1., aceasta poate fi prelungit printr-un act adițional la cererea Concesionarului până la o perioadă maximă de 49 de ani, pe baza unei notificări scrise către Municipiul Sfântu Gheorghe/ Sepsiiar SRL de către Concesionar cu minimum 12 luni înainte de expirarea Contractului.</p>	<p>4.1. Durata concesiunii este de 49 (patruzeci și nouă) de ani, calculați de la data intrării în vigoare conform art. 7.2.</p>	
<p>Art. III DECLARAȚIILE PĂRȚILOR</p>	<p>CAPITOLUL V. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR</p>	
<p>3.1. Concedentul declară, pe proprie răspundere, următoarele:</p> <p>3.1.1. La data semnării, Municipiul Sfântu Gheorghe este proprietarul terenului ce face obiectul prezentului Contract, și are capacitatea de a constitui dreptul de concesiune în favoarea Concesionarului, în condițiile prezentului Contract;</p> <p>3.1.2. Terenul nu a făcut obiectul unui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă sau un alt contract de orice natură, prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau vreun drept de folosință;</p> <p>3.1.3. La data semnării, terenul nu constituie și nici nu a constituit obiectul unor cereri sau pretenții de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate, ori a unei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare în baza unor legi</p>	<p>5.1. Declarațiile Concedentului</p> <p>a) La data semnării, Municipiul Sfântu Gheorghe este proprietarul Terenului și are capacitatea de a constitui dreptul de concesiune;</p> <p>b) Terenul nu face obiectul unor antecontracte/contracte de înstrăinare, dezmembrăminte sau folosințe în favoarea terților;</p> <p>c) Terenul nu face obiectul unor cereri de reconstituire/revendicare/restaurare în baza legilor speciale și nu face obiectul unor litigii;</p> <p>d) Terenul nu este grevat de sarcini înscrise în folosul terților;</p> <p>e) Terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul unor proceduri de expropriere/utilitate publică;</p> <p>f) Concedentul este de acord cu notarea/înscierea în CF a drepturilor Concesionarului izvorâte din Contract;</p> <p>g) Terenul este construibil potrivit documentațiilor de urbanism în vigoare la data semnării;</p> <p>h) Utilitățile sunt disponibile la punctele de racordare indicate în Anexa 5;</p>	

speciale și nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ;

3.1.4. Terenul nu este grevat de sarcini (ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea unor terțe persoane;

3.1.5. Terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul unor proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii, sau altui interes public despre care Municipiul Sfântu Gheorghe are cunoștință;

3.1.6. Concedentul este de acord cu înscrierea în Cartea Funciară a drepturilor Concesionarului ce rezultă din prezentul Contract;

3.1.7. La finalizarea Proiectului propus de către Concesionar pe terenul proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe conform Anexei nr. 4, Concedentul semnează Procesul-verbal prin care se constată îndeplinirea obligațiilor de investiții de către Concesionar.

3.1.8. Concedentul declară că la finalizarea Proiectului propus este de acord ca Concesionarul să înscrie în Cartea Funciară dreptul de proprietate asupra construcțiilor ridicate și că este de acord ca acesta să îndeplinească toate formalitățile de carte funciară în condițiile legii.

3.2. CONCESIONARUL declară, pe propria răspundere, următoarele:

3.2.1. Este o entitate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi terenul și de a realiza Proiectul în conformitate cu prevederile prezentului Contract;

i) La finalizarea Proiectului, Concedentul va semna procesul-verbal privind îndeplinirea obligațiilor de investiții;

j) Concedentul este de acord ca, la finalizare, Concesionarul să înscrie în CF dreptul de proprietate asupra construcțiilor.

5.2. Declarațiile Concesionarului

a) Este o entitate legală validă sub legea română, cu capacitate juridică, economică și tehnică să folosească terenul, să realizeze Proiectul și să execute Contractul;

b) Nu se află în insolvență/faliment/dizolvare;

c) Activitățile desfășurate respectă legislația de mediu și obiectivele parcurilor industriale;

d) Va obține toate avizele/permisele/autorizările necesare.

<p>3.2.2. Are capacitatea juridică, economică și tehnică pentru a încheia și executa prezentul Contract;</p> <p>3.2.3. Nu se află în stare de faliment, nu este insolubil și nu s-a formulat procedura de declarare a falimentului de către creditorii acestuia;</p> <p>3.2.4. Nu constituie parte în nici un act juridic, care are avea ca efect interzicerea sau împiedicarea desfășurării activității curente sau viitoare al societății, sau interzicerea ori împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Concedent prin prezentul Contract;</p> <p>3.2.5. Activitățile care se vor desfășura pe teren nu contaminează mediul peste limitele impuse de legislația în vigoare;</p> <p>3.2.6. Concesionarul va obține toate avizele, aprobările, permisele sau autorizațiile necesare în vederea desfășurării activităților.</p>		
	<p>CAPITOLUL VI. DEMOLAREA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE</p> <p>6.1. Părțile confirmă existența pe Teren a unor construcții ce trebuie demolate pentru aducerea Terenului în stare inițială, „curată”.</p> <p>6.2. Concedentul se obligă să colaboreze deplin pentru demolare (acces, avize, aprobări, coordonare cu autoritățile), iar Concesionarul va efectua lucrările de demolare, prin antreprenori autorizați, cu respectarea legii.</p> <p>6.3. La finalizarea demolării, Părțile vor semna Proces-verbal – deviz de demolare (Anexa 6) care va consemna costurile efective directe, inclusiv taxe, deșeuri,</p>	

	<p>transport, proiectare și organizare de șantier.</p> <p>6.4. Părțile convin că, la momentul stabilirii prețului de vânzare a terenului conform Cap. XII, valoarea actualizată și cheltuielile de demolare efectuate de Concesionar vor fi reflectate corespunzător în valoarea determinată prin raportul de evaluare ANEVAR.</p>	
<p>Art.VII INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI</p> <p>7.1. Presentul Contract este încheiat sub condiția suspensivă a plății în avans a taxei de concesiune pentru primele 12 (doisprezece) luni contractuale în conformitate cu prevederile art. 4.3. și intră în vigoare la data efectuării respectivei plăți.</p>	<p>CAPITOLUL VII. INTRAREA ÎN VIGOARE. CONDIȚIE SUSPENSIVĂ</p> <p>7.1. Presentul Contract este încheiat sub condiția suspensivă a plății în avans a taxei de concesiune pentru primele 12 luni, conform art. 10.3.</p> <p>7.2. Contractul intră în vigoare la data confirmării încasării sumei prevăzute la art. 7.1 în contul indicat de Concedent.</p>	
<p>Art. VI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR</p> <p>6.1.5. Să înceapă lucrările Proiectului propus imediat după primirea autorizației de construcție și să le finalizeze în termen de cel mult 18 luni de la data semnării Contractului;</p> <p>6.1.6. Să realizeze lucrările Proiectului propus, cu respectarea autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;</p>	<p>CAPITOLUL VIII. TERMENE PRIVIND AUTORIZAREA ȘI EXECUȚIA</p> <p>8.1. Concesionarul va obține autorizația de construire în termen de 1 (un) an de la data intrării în vigoare a Contractului. Termenul se prelungește de drept cu durata întârzierilor imputabile autorităților publice sau terților, ori cauzate de forță majoră, dovedite potrivit legii.</p> <p>8.2. Concesionarul va finaliza lucrările Proiectului (recepție la terminarea lucrărilor) în 3 (trei) ani de la data intrării în vigoare a Contractului, cu aceleași reguli de prelungire ca la art. 8.1.</p> <p>8.3. Dovada netemeinicii întârzierii va putea fi făcută cu adrese/confirmări ale autorităților, dovezi de depunere documentații, corespondență, certificate privind forța majoră etc.</p>	
<p>Art. V DREPTURILE PĂRȚILOR</p> <p>5.1. Concesionarul are următoarele drepturi:</p>	<p>CAPITOLUL IX. DREPTURI ALE CONCESIONARULUI</p>	

5.1.1. De a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa terenul, cu respectarea Proiectului pentru care a fost concesionat, a regulamentului Parcului Industrial "Sepsiipar" și a tuturor prevederilor legale aplicabile;

5.1.2. Dreptul de a cumpăra terenul ce face obiectul prezentului Contract, după împlinirea unui termen de 5 (cinci) ani de la semnarea prezentului Contract, dar nu mai înainte de finalizarea în proporție de 100% a investiției prevăzută în Proiect;

5.1.3. Cererea privind exprimarea intenției de cumpărare a terenului, se va depune la sediul Sepsiipar SRL, după împlinirea termenului de 5 ani, menționat la alineatul precedent și va fi însoțită de dovada realizării integrale a investiției (Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor/finală după caz). Sepsiipar SRL va întocmi un referat și va înainta documentația către Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe;

5.1.4. Prețul minim de vânzare va fi stabilit după exprimarea intenției de achiziționare, printr-o expertiză întocmită de către un expert autorizat ANEVAR. Valoarea terenului se va stabili fără luarea în considerare a eventualelor investiții realizate de concesionar, ulterior semnării contractului de concesionare.

5.1.5 Actul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică în baza hotărârii consiliului local privind aprobarea vânzării terenului;

5.1.6. Plata se va efectua prin transfer/virement bancar în contul proprietarului terenului (Municipiul Sfântu Gheorghe) conform contractului de vânzare - cumpărare, în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data semnării contractului de

9.1. Drept de folosință a Terenului potrivit scopului concesiunii și Proiectului.

9.2. Dreptul de a edifica și de a dobândi proprietatea construcțiilor ridicate potrivit legii.

9.3. Dreptul de închiriere: Concesionarul poate închiria către terți Terenul, clădirile și/sau spațiile, integral sau parțial, fără aprobarea prealabilă a Concedentului sau Sepsiipar S.R.L., cu respectarea Regulamentului Parcului și a destinației Proiectului, după finalizarea Proiectului. Închirierea nu constituie cesiune/subconcesionare.

9.4. Drept de preemțiune la cumpărarea Terenului (art. 12.1), care se va nota în cartea funciară.

9.5. Dreptul de finanțare și constituire de garanții asupra construcțiilor (Cap. XI).

vânzare-cumpărare, conform hotărârii consiliului local, și va fi achitat în lei, la cursul de schimb LEU/EURO anunțat de Banca Națională a României la data efectuării plății.

5.1.7. Concesionarul are drept de preemțiune pentru cumpărarea terenurilor ce fac obiectul prezentului contract. Părțile consimt la notarea preemțiunii în cartea funciară.

5.2. Concedentul, are următoarele drepturi:

5.2.1. Să inspecteze terenul, să verifice stadiul și modul de realizare a Proiectului și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Concesionar;

5.2.2. La încetarea Contractului, Municipiul Sfântu Gheorghe are dreptul de a dobândi dreptul de proprietate asupra construcțiilor Proiectului și de a solicita Concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri, în conformitate cu prevederile art. IX.

5.2.3. Orice alte drepturi corelate obligațiilor asumate de Concesionar prin prezentul Contract.

Art. IV PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

4.1. În schimbul constituirii dreptului de concesiune asupra terenului, Concesionarul va plăti în contul Administratorului Parcului Industrial o taxă de concesiune reprezentând echivalentul în lei a sumei de 1,5 euro/mp/an (fără TVA, acesta se va adăuga dacă legislația în vigoare la data concesiunii o prevede).

4.1.1 În cazul prelungirii perioadei de concesiune prin act adițional, părțile în conformitate cu

CAPITOLUL X. PREȚUL (REDEVENȚA) ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

10.1. Redevența de concesiune: echivalentul în lei a 1,5 EUR/mp/an (fără TVA; TVA se aplică potrivit legii la data facturării).

10.2. Reduceri/majorări:

a) Redevența poate fi redusă conform grilei de punctaj din Anexa 4 (profil, locuri de muncă, valoarea investiției, salariul mediu etc.);

b) Dacă Concesionarul își stabilește sediul social în Parc, se

prevederile art. 3.2, vor renegocia taxa de concesiune.

4.2 Taxa de concesiune prevăzută la art. 4.1. poate fi redusă în urma aplicării unui punctaj rezultat în funcție de profilul activității desfășurate, a numărului de locuri de muncă create în Parcul Industrial, valoarea investiției realizate în parc, a salariului mediu al angajaților din parc, conform Anexei nr. 4 la prezentul Contract.

4.2.1. În cazul în care Concesionarul își stabilește sediul social în Parcul Industrial, prețul prevăzut la art. 4.1. se reduce suplimentar cu 10% - exclusiv pe durata menținerii sediului social respectiv.

4.2.2. Taxa de concesiune se majorează cu 50%, dacă la expirarea primului an de contract rezidentul nu a prezentat administratorului parcului autorizația de construire emisă în vederea realizării investiției. Taxa de concesiune se majorează cu încă 50%, dacă până la sfârșitul anului 2 de contract nu s-a realizat recepția finală a investiției. În cazuri bine justificate, de la aceste prevederi Adunarea Generală a Asociaților al SEPSIIPAR SRL poate acorda derogări.

4.3 Plata taxei de concesiune se va efectua semestrial în lei la cursul Euro/Lei practicat de BNR la data facturării, în primele 15 (cincisprezece) zile calendaristice ale fiecărui semestru. Pentru primele 12 (doisprezece) luni de derulare a Contractului, plata se va efectua în avans, prezentul Contract fiind încheiat sub condiția suspensivă a achitării taxei de concesiune pentru primele 12 (doisprezece) luni.

4.4. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către Sepsipar SRL, în contul nr.

aplică o reducere suplimentară de 10% pe durata menținerii sediului; c) Majorare redevență cu 50% dacă, la expirarea anului 1, Concesionarul nu prezintă autorizația de construire.

d) Majorare suplimentară cu 50% dacă, până la sfârșitul anului 2, nu s-a realizat recepția la terminarea lucrărilor. Majorarea redevenței operează de drept și intervine prin simpla nerespectare a art. 8.2. și 8.3.

e) Adunarea Generală a Asociaților Sepsipar S.R.L. poate acorda derogări motivate.

10.3. Plata redevenței se face semestrial în avans, în lei, la cursul BNR din ziua facturării, în primele 15 zile ale fiecărui semestru; pentru primele 12 luni, plata se face integral în avans (condiție suspensivă – art. 7.1).

10.4. Penalități întârziere: 0,05% zi din suma datorată, până la plată integrală.

10.5. Concesionarul achită direct furnizorilor utilităților consumurile (apă, energie, gaze, canalizare etc.) conform contractelor proprii.

10.6. Taxă de administrare Parc: Concesionarul va plăti Sepsipar S.R.L. 0,2 EUR/mp/an conform contractului de administrare și servicii conexe încheiat separat.

RO25BTRLRONCRT0T0D72B00

1, deschis la Banca Transilvania.

4.5. În cazul neplății în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data emiterii facturii, Concesionarul datorează Concedentului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei datorate în lei.

4.6. Pe lângă plata taxei de concesiune, conform articolului 4.1., atât în cursul execuției Proiectului propus, precum și ulterior, Concesionarul se obligă să plătească lunar, până la finele lunii în curs, consumul de apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare și orice alt serviciu conform contractelor de furnizare încheiate de Concesionar cu furnizorii acestor utilități.

4.7. Pe lângă redevența prevăzută în prezentul articol, Concesionarul va achita administratorului Parcului Industrial Sepsipar, respectiv societății Sepsipar SRL, o taxă de administrare în cuantumul de 0,2 Eur / mp / an în condițiile stabilite prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe încheiat între aceste două părți.

4.8. Concesionarul are posibilitatea achiziționării terenului după cel puțin 5 ani de la încheierea Contractului de Concesiune dar numai după realizarea în proporție de 100% a investiției asumate.

4.9. În cazul achiziționării în condițiile art. 4.8. prețul minim de vânzare va fi stabilit după exprimarea intenției de achiziționare, printr-o expertiză întocmită de către un expert autorizat ANEVAR. Valoarea terenului se va stabili fără luarea în considerare a eventualelor investiții realizate de concesionar,

<p>ulterior semnării contractului de concesiune.</p>	<p>CAPITOLUL XI. FINANȚAREA PRIN INSTITUȚII BANCARE</p> <p>11.1. Proiectul va fi finanțat (integral sau parțial) prin instituții de credit/finanțatori.</p> <p>11.2. Concedentul își exprimă acordul și sprijinul pentru obținerea finanțării, furnizând finanțatorilor, în limitele legii și ale contractului, documentele/declarațiile necesare (extras CF, dovezi drept, avize, acorduri, adevăruri, declarații).</p> <p>11.3. Concesionarul poate constitui garanții reale/imobiliare asupra construcțiilor proprii. Asupra Terenului se pot constitui garanții doar în condițiile legii și cu aprobările autorității deliberative, dacă sunt necesare.</p> <p>11.4. Concedentul va semna, la cererea justificată a băncii, acorduri de neînstrăinare nejustificată a drepturilor, confirmări de existență a Contractului, acorduri privind notificarea prealabilă în caz de executare a garanțiilor, fără a-și asuma obligații pecuniare suplimentare.</p> <p>11.5. După îndeplinirea obligațiilor asumate prin art. 11.2 și 11.4, Concedentul nu va fi responsabil dacă banca/finanțatorul nu acordă creditul/finanțarea solicitată de Concesionar, indiferent de motiv. Documentele date de Concedent (conform art. 11.2) sunt doar o ajutorare și nu garantează finanțarea. Concesionarul nu poate cere bani sau prelungiri de termene din acest motiv.</p> <p>11.6. În cazul în care, ca urmare a neobținerii finanțării, Concesionarul nu poate realiza investițiile și/sau nu poate asigura exploatarea obiectului concesiunii în condițiile și termenele prevăzute în Contract,</p>	<p><i>Clauzele 11.1–11.6 stabilesc că proiectul poate fi finanțat prin instituții de credit, iar Concedentul sprijină obținerea finanțării, furnizând documentele necesare fără a garanta succesul acesteia și fără a-și asuma obligații financiare. Concesionarul poate constitui garanții asupra propriilor construcții, iar asupra terenului doar cu respectarea legii și a aprobărilor cerute. Dacă finanțarea nu se obține, Concedentul nu răspunde pentru eșec și nu este obligat să prelungească termenele. În lipsa finanțării, dacă investițiile nu pot fi realizate sau obiectul concesiunii nu poate fi exploatat, Concedentul poate rezilia contractul</i></p>
--	--	--

	<p>Concedentul are dreptul la rezilierea Contractului, cu notificarea prealabilă a Concesionarului, fără intervenția instanței și fără a fi ținut la plata vreunei compensații. În acest caz, Concesionarul datorează Concedentului daune-interese reprezentând prejudiciul efectiv suferit de acesta prin neîndeplinirea obligațiilor de către Concesionar, inclusiv beneficiul nerealizat, cuantumul urmând a fi determinat potrivit dispozițiilor legale aplicabile.</p>	<p>fără intervenția instanței, Concesionarul fiind ținut să repare prejudiciul, inclusiv beneficiul nerealizat.</p>
<p>4.8. Concesionarul are posibilitatea achiziționării terenului după cel puțin 5 ani de la încheierea Contractului de Concesiune dar numai după realizarea în proporție de 100% a investiției asumate.</p> <p>4.9. În cazul achiziționării în condițiile art. 4.8. prețul minim de vânzare va fi stabilit după exprimarea intenției de achiziționare, printr-o expertiză întocmită de către un expert autorizat ANEVAR. Valoarea terenului se va stabili fără luarea în considerare a eventualelor investiții realizate de concesionar, ulterior semnării contractului de concesionare.</p> <p>5.1.2. Dreptul de a cumpăra terenul ce face obiectul prezentului Contract, după împlinirea unui termen de 5 (cinci) ani de la semnarea prezentului Contract, dar nu mai înainte de finalizarea în proporție de 100% a investiției prevăzută în Proiect;</p> <p>5.1.3. Cererea privind exprimarea intenției de cumpărare a terenului, se va depune la sediul Sepsipar SRL, după împlinirea termenului de 5 ani, menționat la alineatul precedent și va fi însoțită de</p>	<p>CAPITOLUL XII. ACHIZIȚIA TERENULUI DE CĂTRE CONCESIONAR</p> <p>12.1. Concesionarul poate solicita cumpărarea Terenului după obținerea autorizației de construire a Proiectului și până la ajungerea la termen a prezentului contract, fără ca investiția să fie finalizată.</p> <p>12.2. Cererea de intenție se depune la Sepsipar S.R.L.; Sepsipar întocmește referat și înaintează documentația către Primărie.</p> <p>12.3. Prețul minim se stabilește prin expertiză ANEVAR la data exprimării intenției, fără a include valoarea investițiilor Concesionarului;</p>	<p>Capitolul XII reglementează dreptul Concesionarului de a cumpăra terenul concesionat. Acesta poate solicita achiziția după obținerea autorizației de construire și până la expirarea contractului, chiar dacă investiția nu este finalizată, potrivit art. 5 lit. d) din Regulamentul de funcționare. Trebuie menționat că, în ipoteza achiziționării terenului de către concesionar, prezentul contract de concesiune va înceta de drept, datorită intervenirii a confuziunii.</p>

<p>dovada realizării integrale a investiției (Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor/finală după caz). Sepsipar SRL va întocmi un referat și va înainta documentația către Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe;</p> <p>5.1.4. Prețul minim de vânzare va fi stabilit după exprimarea intenției de achiziționare, printr-o expertiză întocmită de către un expert autorizat ANEVAR. Valoarea terenului se va stabili fără luarea în considerare a eventualelor investiții realizate de concesionar, ulterior semnării contractului de concesionare.</p>		
<p>5.1.5 Actul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică în baza hotărârii consiliului local privind aprobarea vânzării terenului;</p> <p>5.1.6. Plata se va efectua prin transfer/virement bancar în contul proprietarului terenului (Municipiul Sfântu Gheorghe) conform contractului de vânzare - cumpărare, în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, conform hotărârii consiliului local, și va fi achitat în lei, la cursul de schimb LEU/EURO anunțat de Banca Națională a României la data efectuării plății.</p>	<p>CAPITOLUL XIII. APROBAREA VÂNZĂRII</p> <p>13.1. Vânzarea se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, iar actul se încheie în formă autentică; plata se face în termen de 15 zile de la semnare, în lei, la cursul BNR din ziua plății, în contul Municipiului Sfântu Gheorghe.</p>	
	<p>CAPITOLUL XIV. UTILITĂȚI ȘI RACORDURI</p> <p>14.1. Concedentul garantează existența punctelor de racord la limitele Terenului, la parametri minimi stabiliți în Anexa 5 (debit apă, capacitate electrică kW, presiune gaze – după caz, canalizare menajeră, telecomunicații).</p> <p>14.2. Concedentul suportă costurile de aducere a utilităților</p>	<p><i>Clauza 14.5 prevede că, dacă parametrii tehnici din Anexa 5 nu sunt îndepliniți din culpa Concedentului, termenele stabilite pentru obținerea</i></p>

	<p>până la limita Terenului (rețele magistrale/branșamente până la căminele de la limită, după caz).</p> <p>14.3. Concesionarul realizează, pe cheltuiala sa, rețelele interioare și branșamentele de la limita Terenului la clădiri/instalații și suportă consumurile ulterioare.</p> <p>14.4. Pluviale: Concesionarul proiectează și execută sistemul propriu de colectare/drenaj/retenție pluvială pe Teren;</p> <p>14.5. În situația în care parametrii tehnici prevăzuți în Anexa 5 nu sunt atinși din culpa Concedentului, termenele prevăzute în Capitolul VIII se vor prelungi proporțional cu perioada în care această neîndeplinire a afectat în mod concret procedura de obținere a autorizației de construire și/sau finalizarea lucrărilor aferente Proiectului. Într-o asemenea situație, Concesionarul va putea solicita despăgubiri constând exclusiv în daune-interese efective, dovedite în mod corespunzător (inclusiv costurile aferente soluțiilor tehnice provizorii de dimensionare alternativă), în limitele și condițiile prevăzute la Capitolul XVII.</p>	<p>autorizației de construire și finalizarea lucrărilor se prelungesc proporțional cu perioada afectată. În plus, Concesionarul poate cere despăgubiri doar pentru prejudiciul efectiv dovedit, inclusiv costurile generate de soluții tehnice provizorii, dar numai în limitele și condițiile prevăzute la Capitolul XVII.</p> <p>Pe scurt, clauza protejează Concesionarul în caz de întârzieri cauzate de Concedent, permițându-i prelungirea termenelor și recuperarea strictă a pierderilor reale, nu a beneficiilor nerealizate.</p>
<p>Art. VI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR</p> <p>6.1 Concesionarul are următoarele obligații:</p> <p>6.1.1. De a realiza întocmai Proiectul prevăzut în Anexa nr. 3 la prezentul Contract;</p> <p>6.1.2. Să exploateze terenul ca un bun proprietar, respectând prevederile legii, regulamentul de funcționare a Parcului Industrial "Sepsiipar" și al prezentului</p>	<p>CAPITOLUL XV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR</p> <p>15.1. Obligațiile Concesionarului</p> <p>15.1.1. Realizarea Proiectului. Concesionarul are obligația de a realiza întocmai Proiectul prevăzut în Anexa 3, cu respectarea documentațiilor tehnice aprobate, a legislației aplicabile și a Regulamentului Parcului Industrial „Sepsiipar”.</p>	<p>Art.15.1.10. (Demolare construcții proprii la încetare (după caz). În cazul în care, la încetarea Contractului, Municipiul Sfântu Gheorghe nu optează pentru cumpărarea</p>

<p>Contract, precum și Proiectul propus;</p> <p>6.1.3. Să nu ceseze nimănui, în tot sau în parte, dreptul de concesiune asupra terenului;</p> <p>6.1.4. Să plătească taxa de concesiune în cuantumul și la termenele prevăzute la articolul IV din prezentul Contract;</p> <p>6.1.5. Să înceapă lucrările Proiectului propus imediat după primirea autorizației de construcție și să le finalizeze în termen de cel mult 18 luni de la data semnării Contractului;</p> <p>6.1.6. Să realizeze lucrările Proiectului propus, cu respectarea autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;</p> <p>6.1.7. Să obțină toate avizele, acordurile, autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare pentru realizarea Proiectului și desfășurarea activității. Toate cheltuielile necesare în acest sens vor fi suportate în întregime de către Concesionar, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare, precum și pentru notarea în cartea funciară aferentă a drepturilor născute în baza prezentului Contract;</p> <p>6.1.8. Să respecte legislația și normele de protecția mediului, protecția muncii și P.S.I;</p> <p>6.1.9. Să transfere către Concedent, dacă acesta își va manifesta voința în acest sens la data încetării prezentului Contract, dreptul de proprietate asupra construcțiilor Proiectului conform prevederilor de la art. 5.2.2. Clădirile vor fi predate în starea în care se vor afla la acea dată;</p> <p>6.1.10. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la</p>	<p>15.1.2. Exploatarea ca un bun proprietar. Concesionarul va exploata Terenul și construcțiile, pe riscul și răspunderea sa, ca un bun proprietar, cu diligența unui profesionist, fără a le schimba destinația stabilită prin Contract și Proiect, fără acordul prealabil al Concedentului, în cazurile prevăzute de lege.</p> <p>15.1.3. Interdicția de cesiune/subconcesiune. Este interzisă cesiunea totală sau parțială a dreptului de concesiune ori subconcesiunea, fără acordul expres, prealabil și scris al Concedentului. Închirierea spațiilor/clădirilor/terenului către terți este permisă potrivit art. 9.3 și nu constituie subconcesiune.</p> <p>15.1.4. Plata redevenței și taxelor. Concesionarul va plăti redevența și taxele aferente (inclusiv taxa de administrare către Sepsipar S.R.L.), la termenele și în condițiile Cap. X, precum și orice alte obligații fiscale legale aferente folosinței Terenului și activității sale.</p> <p>15.1.5. Obținerea autorizației de construire. Concesionarul va obține autorizația de construire în termenul stabilit la art. 8.1, sub sancțiunile prevăzute la art. 10.2 lit. c) și cu aplicarea regulilor de prelungire din art. 8.1 teza a II-a.</p> <p>15.1.6. Execuția și recepția lucrărilor. Concesionarul va executa lucrările în baza autorizației de construire și va realiza recepția la terminarea lucrărilor în termenul prevăzut la art. 8.2 (4 ani de la intrarea în vigoare), cu prelungirile permise de Contract și lege; va respecta integral proiectele tehnice, normativele aplicabile construcțiilor, urbanismului, mediului, SSM și PSI.</p> <p>15.1.7. Avize, acorduri și autorizații. Concesionarul va obține, pe cheltuiala sa, toate</p>	<p>construcțiilor potrivit Cap. XVI, Concesionarul este obligat să demoleze construcțiile sale, pe cheltuiala sa, și să readucă Terenul într-o stare cel puțin similară celei din momentul preluării, în termen de 6 luni de la notificarea refuzului, dacă Părțile nu convin altfel în scris.) a fost scos din contract, datorită băncii finanțatoare a concesionarului, deoarece, în opinia acesteia, în cazul unei eventuale executării silite, acest articol poate genera o problemă pentru un potențial cumpărător al construcției finanțate, raportat la riscul demolării construcției la încetarea contractului de concesiune (încheiat pe o perioadă de 49 de ani), făcând construcția mai puțin</p>
--	--	--

limitele terenului principal la locațiile specificate și să plătească lunar, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare și alte servicii, conform contractelor de furnizare a utilităților;

6.1.11. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței terenurilor învecinate de către proprietarii sau deținătorii acestora ;

6.1.12. Să efectueze toate procedurile necesare pentru înregistrarea în Cartea Funciară a dreptului de concesiune în favoarea sa și pentru înscrierea dreptului de suprafață sub condiție suspensivă în Cartea Funciară și să suporte orice cheltuială în acest sens;

6.1.13. Să predea terenul la încetarea Contractului, în stare corespunzătoare, predare care va fi consemnată într-un proces-verbal de predare-primire, în cazul în care Concesionarul nu a achiziționat terenul de la Concedent în baza contractului de vânzare – cumpărare conform prezentului Contract;

6.1.14 Să demoleze construcțiile Proiectului sau să suporte cheltuielile cu demolarea, lăsând terenul într-o stare cel puțin la fel de bună cu cea în care l-a preluat, în termen de 6 luni de la data refuzului Municipiului Sfântu Gheorghe de a cumpăra construcțiile, în cazul în care nu este prevăzut altfel în Contract sau Părțile nu au acordat în mod expres altfel printr-un alt document scris;

6.1.15. Conform prevederilor Art. 9 din Legea 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor, republicat cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art.17, lit. h din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, obligația exercitării

avizele, acordurile, permisele și autorizațiile necesare pentru proiectare, execuție, punere în funcțiune și operare, inclusiv cele de la furnizorii de utilități, autorități locale/naționale, ISU, DSP, Mediu, ISC, OCPI, acolo unde este cazul.

15.1.8. Utilități interioare și consumuri. Concesionarul va proiecta și executa pe cheltuiala sa rețelele/instalațiile interioare de la limita Terenului până la clădire/echipamente și va achita consumurile curente (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecom etc.) conform contractelor încheiate cu furnizorii.

15.1.9. Sistem pluvial propriu. Concesionarul va proiecta și executa sistemul propriu de colectare, drenaj și/sau retenție a apelor pluviale pe Teren, dimensionat la parametrii prevăzuți de Anexa 5 și de normele tehnice;

15.1.10. Înscrieri de carte funciară. Concesionarul va întreprinde toate demersurile pentru notarea/înscrierea în CF a dreptului său de concesiune, suportând taxele aferente și furnizând documentele necesare.

15.1.11. Predare la încetare. Dacă Terenul nu a fost cumpărat conform Cap. XII, Concesionarul va preda Terenul în stare corespunzătoare, conform unui Proces-verbal de predare-primire, care va consemna situația de fapt a amplasamentului, eventualele degradări și măsurile de remediere.

15.1.12. Mediu, SSM, PSI. Concesionarul va respecta legislația de protecție a mediului, regimul deșeurilor, noxele, zgomotul și vibrațiile, și va adopta măsuri pentru prevenirea poluării. Va respecta normele de securitate și sănătate în muncă și de

atractivă pentru un cumpărător și reprezentând un motiv de diminuare a prețului.

În mod firesc, chiar în lipsa unor dispoziții contractuale exprese, vor fi aplicabile prevederile legale care cârmuiesc această ipoteză, precum art. 325 alin. (11) din C.admin.

(„La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.”).

Trebuie remarcat că ipoteza reglementată de clauza respectivă, respectiv încetarea contractului prin atingerea la termen, are o probabilitate foarte redusă de realizare, întrucât concesionar

atribuțiilor pe linia apărării împotriva incendiilor revine firmei S.C. LACLE OG SRL, în terenurile închiriate și/sau concesionate de la S.C. SEPSIIPAR SRL Sfântu Gheorghe.

6.1.16. Concomitent cu semnarea prezentului Contract, Concesionarul se obligă să încheie cu societatea Sepsiiipar SRL în calitate de administrator al Parcului Industrial Sepsiiipar, un contract de administrare și de prestări servicii conexe în conformitate cu dispozițiile legale aplicabile parcurilor industriale.

6.1.17. Concesionarul are obligația să depună documentația completă la Direcția Generală Economică și Finanțe Publice Municipale, în vederea obținerii dreptului de scutire de la plata impozitului pe teren, clădire și alte scutiri în condițiile legii, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

6.1.18 În vederea asigurării mentenanței rețelelor de utilități a parcului industrial, concesionarul va asigura drept de acces și intervenție pe terenul concesionat pentru administratorul parcului respectiv pentru organele de intervenție.

6.2. Municipiul Sfântu Gheorghe are următoarele obligații:

6.2.1. Să predea terenul Concesionarului în starea corespunzătoare scopului pentru care a fost încheiat prezentul Contract în termen de cel mult 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data semnării Contractului. La data predării terenului, se va întocmi un proces verbal de predare-primire a terenului, atașat la prezentul Contract ca Anexa nr. 3, semnat de ambele Părți, prin

prevenire și stingere a incendiilor (inclusiv Legea nr. 307/2006 și normele generale PSI).

– În raport cu art. 9 din Legea nr. 307/2006 și art. 17 lit. h) din Normele generale PSI, atribuțiile pe linie PSI în perimetrul concesionat revin Concesionarului.

– Concesionarul va menține mijloacele de primă intervenție, căile de evacuare, planurile PSI și evidențele prevăzute de lege.

15.1.13. Acces și servituți tehnice. Concesionarul va permite accesul personalului administratorului Parcului, al furnizorilor de utilități și al autorităților competente, în vederea

exploatării/mentenanței/inspecțiilor or la rețelele comune, cu notificare prealabilă, cu excepția urgențelor.

15.1.14. Evitarea tulburărilor. Concesionarul va organiza șantierul și activitatea astfel încât să evite, pe cât posibil, tulburarea folosinței legitime a terenurilor învecinate și a celorlalți rezidenți din Parc; va lua măsuri de semnalizare, securizare, curățenie și protecție a drumurilor interne.

15.1.15. Raportări și informări. La solicitarea rezonabilă a Concedentului, Concesionarul va furniza rapoarte sumare privind stadiul lucrărilor, termenele, obstacolele administrative și măsurile întreprinse, precum și copii ale autorizațiilor, recepțiilor și proceselor-verbale relevante.

15.1.16. Contract de administrare Parc. Concesionarul va încheia, concomitent cu prezentul Contract contractul de administrare și servicii conexe cu Sepsiiipar S.R.L., potrivit legislației parcurilor industriale și regulamentelor interne.

15.1.17. Facilități fiscale locale. Dacă este cazul, Concesionarul va depune documentația

ul
intenționează
să
achiziționeze
terenul
concesionat.

care se va constata starea fizică a terenului;

6.2.2. Să nu îl tulbure pe Concesionar în exercițiul drepturilor născute din prezentul Contract;

6.2.3. Să asigure accesul direct de la teren la rețeaua de drumuri publice, cu suprafața drumului corespunzătoare pentru transportul cu camioane și autovehicule cu gabarit normal;

6.2.4. Să asigure în favoarea Concesionarului posibilitatea accesului către sau de la Proiectul propus, atât pentru persoane, cât și pentru autovehicule, inclusiv camioane;

6.2.5. 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;

6.2.6. În cazul în care, la încetarea Contractului, Municipiul Sfântu Gheorghe optează pentru cumpărarea construcțiilor Proiectului propus, acesta va plăti prețul agreat de părți, care nu va putea depăși valoarea stabilită prin raport de evaluare ANEVAR.

completă la Direcția Generală Economică și Finanțe Publice Municipale pentru obținerea scutirilor/aplicațiilor fiscale aprobate de Consiliul Local, asumându-și integral exactitatea și oportunitatea datelor.

15.1.18. Semnalistică și imagine. Concesionarul va respecta regulile de brand/semnalistică internă ale Parcului (dimensiuni, amplasare, conținut), conform Regulamentului Parcului și instrucțiunilor administratorului.

15.1.19. Confidențialitate. Concesionarul va păstra confidențiale informațiile tehnice/comerciale ale Concedentului/administratorului Parcului obținute pe parcursul derulării Contractului, cu excepția situațiilor cerute de lege/autoritate sau necesare finanțării, caz în care va asigura protecția adecvată a datelor.

15.2. Obligațiile Concedentului

15.2.1. Predarea Terenului. Concedentul va preda Terenul în stare corespunzătoare scopului concesiunii în termen de 15 zile de la intrarea în vigoare, întocmindu-se Proces-verbal de predare-primire (Anexa 2), ce va descrie situația de fapt a amplasamentului (inclusiv eventualele construcții ce urmează a fi demolate/parțial demolate, rețele, căi de acces).

15.2.2. Netulburarea folosinței. Concedentul va asigura folosința pașnică și neîntreruptă a Terenului pe întreaga durată a Contractului.

15.2.3. Acces la drum public. Concedentul va asigura accesul direct al Terenului la rețeaua de drumuri publice/alei ale Parcului, adecvat transportului cu camioane și autovehicule de gabarit uzual, menținând practicabilitatea.

15.2.4. Accesul persoanelor și vehiculelor. Concedentul va asigura posibilitatea accesului către/de la Proiect pentru persoane, vehicule, utilaje și mijloace de transport, cu respectarea regulamentelor interne privind securitatea, programul și traseele.

15.2.5. Garanție pentru evicțiune. Concedentul garantează Concesionarul împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale din culpa sa, inclusiv cu privire la dreptul de a construi pe Teren potrivit scopului concesiunii; în caz de evicțiune din culpa Concedentului, se aplică regimul special de răspundere (fără limitarea de la art. 17.5).

15.2.6. Aducerea utilităților la limită. Concedentul va asigura, pe cheltuiala sa, aducerea utilităților până la limita Terenului, la parametri minimi din Anexa 5 (debit apă, capacitate electrică kW, canalizare menajeră, telecom), și va menține funcționalitatea rețelelor comune ale Parcului.

15.2.7. Suport pentru finanțare. Concedentul va sprijini Concesionarul în relația cu finanțatorii (bănci/instituții de credit), furnizând în limitele legii documentele și declarațiile necesare (extras CF, adeverințe, confirmări de drepturi, acorduri de notificare, clarificări), fără a-și asuma obligații pecuniare suplimentare.

15.2.8. Semnarea documentației de urbanism și recepții rețele comune. În măsura în care legea impune intervenția/avizul Concedentului/administratorului Parcului pe documentațiile urbanistice/tehnice de interes comun (drumuri, rețele generale), acesta va semna/negocia cu diligență actele necesare, fără întârzieri nejustificate.

15.2.9. Colaborare pentru demolări. În aplicarea Cap. VI, Concedentul va asigura accesul și formalitățile necesare (inclusiv avize/permise) pentru executarea lucrărilor de demolare a construcțiilor existente, în vederea punerii Terenului în stare „curată” și întocmirii Anexei 6 (Proces-verbal – deviz).

15.2.10. Opțiunea de cumpărare construcții la încetare. La împlinirea duratei, dacă Terenul nu a fost vândut Concesionarului, Concedentul își va exprima opțiunea de cumpărare a construcțiilor în termenul și condițiile Cap. XVI; în caz afirmativ, va plăti prețul rezultat conform raportului ANEVAR/înțelegerii părților, în termenele convenite.

15.2.11. Protecția datelor și confidențialitate. Concedentul va trata confidențial documentele tehnico-comerciale ale Concesionarului, cu excepția situațiilor impuse de lege/transparență administrativă; va aplica reguli de minimizare a datelor în relația cu terții.

15.2.12. Informări și cooperare. Concedentul va informa prompt Concesionarul despre lucrări/intervenții asupra rețelelor comune care pot afecta accesul/utilitățile Proiectului și va coopera pentru reducerea impactului (planificare, rute alternative, soluții provizorii).

15.2.13. Suport pentru înscrieri CF. Concedentul va furniza documentele de proprietate și actele administrative necesare pentru notările/înscrierile CF aferente Contractului și drepturilor Concesionarului, în termene rezonabile.

15.3. Dispoziții comune

15.3.1. Standard de cooperare. Părțile vor acționa cu bună-

	<p>credință și vor coopera pentru realizarea Proiectului, evitând întârzieri nejustificate în emiterea/semnarea documentelor ce intră în sfera lor de competență.</p> <p>15.3.2. Notificări și termene. Toate notificările, solicitările și răspunsurile în temeiul prezentului Capitol se vor transmite în scris, potrivit art. 20.3; termenele se calculează pe zile calendaristice, dacă nu se prevede altfel.</p> <p>15.3.3. Remedieri. Ori de câte ori o obligație devine scadentă, Partea în culpă va depune diligențe pentru remedierea promptă; în caz contrar, se aplică mecanismele de majorare a redevenței, reziliere și/sau răspundere, după caz.</p> <p>15.3.4. Prioritatea normelor speciale. În caz de conflict între prevederile prezentului Contract și normele imperative legale incidente (urbanism, mediu, PSI, securitate rețele, protecția infrastructurilor critice), vor prevala normele imperative, cu adaptarea corespunzătoare a obligațiilor, fără a afecta esența drepturilor Părților.</p>	
<p>Art. IX EFECTELE ÎNCETĂRII CONTRACTULUI ASUPRA CONSTRUCȚIILOR</p> <p>9.1. În cazul încetării prezentului Contract ca urmare a împlinirii termenului inițial și în lipsa prelungirii acestuia prin acordul Părților, în cazul în care Concesionarul nu a achiziționat terenul care face obiectul prezentului Contract în conformitate cu prevederile art. 5.1.2., Concedentul are dreptul de a opta pentru cumpărarea construcțiilor Proiectului, sens în care va trebui să îl notifice în acest sens pe Concesionar, în schimbul</p>	<p>CAPITOLUL XVI. ÎNCETAREA ȘI EFECTELE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR</p> <p>16.1. La împlinirea duratei (fără prelungire) și dacă Terenul nu a fost cumpărat, Concedentul poate opta pentru cumpărarea construcțiilor la prețul valorii de piață (raport ANEVAR). Opțiunea se comunică în 30 de zile de la notificarea de încetare.</p> <p>16.2. Dacă Concedentul nu își exercită opțiunea, Concesionarul poate înstrăina construcțiile către terți, notificând Concedentul cu 30 de zile înainte. Contractul de vânzare a construcțiilor se poate</p>	

unui preț care nu va putea depăși valoarea de piață a construcțiilor, astfel cum va rezulta în urma efectuării unui raport de expertiză evaluatorie de către un evaluator autorizat. În caz contrar, devin aplicabile prevederile art. 6.1.14 de mai sus.

9.2 În situația în care Municipiul Sfântu Gheorghe nu își va exercita dreptul de cumpărare a construcțiilor conform articolului 9.1., Concesionarul va avea dreptul să înstrăineze în mod liber, integral sau parțial construcțiile Proiectului propus oricărui terț, notificând în acest sens Municipiul Sfântu Gheorghe în termen de 30 de zile calendaristice, înaintea vânzării.

Contractul de vânzare cumpărare va putea fi încheiat numai după ce terțul cumpărător va încheia cu Municipiul Sfântu Gheorghe un contract de concesiune sau contract de vânzare-cumpărare, ce va intra în vigoare după semnarea Contractului de vânzare și cumpărare (în oricare dintre situații la un preț cel puțin egal cu cel al pieței la aceea dată). În contractul de vânzare cumpărare dintre Concesionar și terț (având ca obiect construcția) se va introduce de către Concesionar în mod obligatoriu o clauză, sub sancțiunea nulității contractului, conform căreia Terțul cumpărător va fi obligat să efectueze în cadrul Proiectului exclusiv activitățile permise în cadrul Parcului Industrial "Sepsiipar".

9.3. În cazul încetării anticipate a prezentului Contract, în cazul în care Concesionarul nu a achiziționat terenul care face obiectul prezentului Contract în conformitate cu prevederile art.

încheia numai după ce terțul a încheiat cu Municipiul un contract privind folosința terenului (concesiune sau vânzare-cumpărare), în vigoare la data transferului; contractul cu terțul va conține obligatoriu clauza privind obiectul de activitate permis în Parc (sub sancțiunea nulității).

16.3. În caz de încetare anticipată (rezoluțiune), se aplică mutatis mutandis art. 16.1–16.2.

<p>5.1.2, se vor aplica în mod similar prevederile art. 9.1. și 9.2.</p>		
<p>Art. VIII MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI</p> <p>8.1. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al Părților, prin act adițional.</p> <p>8.2. Contractul poate fi reziliat în următoarele cazuri:</p> <p>a) dacă Concesionarul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute la art. 6.1.1 – 6.1.16 din Contract;</p> <p>b) în cazul în care Concesionarul nu a realizat integral investiția conform Proiectului în termenul prevăzut în Anexa nr. 4 la prezentul Contract;</p> <p>c) dacă Municipiul Sfântu Gheorghe nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute la art. 6.2.1 – 6.2.5.</p> <p>d) dacă în termen de 1(un) an de la semnarea contractului Concesionarul nu obține autorizația de construcție aferentă investiției propusă.</p> <p>8.3. În toate cazurile prevăzute la 8.2., Partea care invocă un caz de încălcare a Contractului este obligat să notifice în scris cealaltă Parte cu privire la încălcarea pretinsă.</p> <p>Aceasta din urmă are la dispoziție un termen de grație de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la primirea notificării să remedieze sau să înlăture respectiva încălcare. În cazul în care Partea notificată nu remediază sau nu înlătură încălcarea în termenul de grație, cealaltă Parte va avea dreptul să solicite rezilierea Contractului.</p> <p>8.4. De asemenea, Contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția</p>	<p>CAPITOLUL XVII. MODIFICARE, REZILIERE, RĂSPUNDERE</p> <p>17.1. Modificare – numai prin act adițional scris semnat de Părți.</p> <p>17.2. Reziliere pentru culpă – Partea prejudiciată notifică cealaltă Parte indicând încălcarea; se acordă un termen de remediere de 30 zile. În lipsa remedierii, Partea prejudiciată poate declara rezilierea.</p> <p>17.3. Cazuri de reziliere includ, fără a se limita la:</p> <p>a) încălcarea obligațiilor esențiale ale Concesionarului (art. 15.1, pct. 1-6, 9-14, 16, 19);</p> <p>b) nerealizarea integrală a investiției în termenul art. 8.2 (cu prelungiri aplicabile);</p> <p>c) nerespectarea obligațiilor esențiale ale Concedentului (art. 15.2 pct. 1-13);</p> <p>d) neobținerea autorizației de construire în termenul art. 8.1 (cu prelungiri aplicabile).</p> <p>17.4. Încetare de drept – dacă o Parte intră în faliment/lichidare/încetare (nu se aplică UAT-ului; pentru Concedent se aplică dreptul public incident).</p> <p>17.5. Răspundere și limitare – Părțile își îndeplinesc obligațiile cu bună-credință și diligența profesionistului. Pentru neexecutare/întârziere, Partea în culpă datorează daune-interese efective, direct cauzale și dovedite. Răspunderea Concedentului izvorâtă din prezentul Contract nu va depăși, cumulativ, totalul redevențelor plătite de Concesionar până la data producerii prejudiciului, cu excepția (i) evicțiunii din culpa Concedentului, (ii) faptei intenționate, situații în care limitarea nu se aplică.</p>	

<p>instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, dacă oricare dintre Părți va intra în procedura insolvenței/falimentului sau în procedură de dizolvare sau lichidare.</p> <p>Art.X RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ</p> <p>10.1 Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună credință și diligența cerută unui bun proprietar sau unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al Părților;</p> <p>10.2. Pentru neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri și/sau parțial a obligațiilor asumate, Partea în culpă datorează celeilalte Părți despăgubiri. Părțile de comun acord au convenit că despăgubirile ce ar putea fi datorate de Concedent Concesionarului în baza prezentului Contract nu vor depăși valoarea achitată de către Concesionar Concedentului cu titlu de raxă de concesiune până la acel moment.</p>	<p>17.6. Încetarea contractului poate avea loc în următoarele situații:</p> <p>a) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;</p> <p>b) 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 de către Concedent;</p>	
<p>Art. XI FORȚA MAJORĂ</p> <p>11.1 În sensul prezentului 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. Forța majoră exonerează de răspundere Partea care o invocă. Partea care invocă forța</p>	<p>CAPITOLUL XVIII. FORȚA MAJORĂ</p> <p>18.1. Forța majoră (cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, interdicții, embargouri, evenimente imprevizibile și insurmontabile) exonerează Partea afectată pe durata și în măsura efectelor sale.</p> <p>18.2. Partea care invocă forța majoră notifică cealaltă Parte în 5 zile de la apariție și prezintă documente doveditoare. Dacă forța majoră durează peste 180 de zile, fiecare Parte poate declara rezilierea Contractului cu efect pentru viitor.</p>	

<p>majoră are obligația de a informa în scris cealaltă Parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 5 (cinci) zile calendaristice de la apariția acestora, și trebuie să prezinte documente care să confirme situația respectivă certificate de entitățile de lege abilitate să constate starea de forță majoră. Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 180 de zile, Contractul se va considera reziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.</p>		
<p>Art. XII LITIGII</p> <p>12.1. Orice dispută între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, iar în situația în care soluționarea pe cale amiabilă nu este posibilă, orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest Contract, inclusiv referitor la încheierea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa prin arbitrajul Curții de Arbitraj de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Covasna în conformitate cu Regulile de procedură arbitrală ale acestei Curți. Hotărârea arbitrală este definitivă, obligatorie și executorie</p>	<p>CAPITOLUL XIX. JURISDICȚIE ȘI LEGEA APLICABILĂ</p> <p>19.1. Orice dispută se va soluționa cu prioritate pe cale amiabilă.</p> <p>19.2. În lipsa soluționării amiabile, litigiile vor fi soluționate de instanțele judecătorești de drept comun de la locul situării imobilului (jud. Covasna).</p> <p>19.3. Contractul este guvernat de legea română.</p>	
<p>Art. XIII DISPOZIȚII FINALE</p> <p>13.1. Orice modificare a prevederilor prezentului Contract se realizează prin încheierea unui act adițional;</p> <p>13.2. Anexele nr. 1 -4 fac parte integrantă din Contract și se încheie în același număr de exemplare ca și Contractul, fiind atașate acestuia.</p>	<p>CAPITOLUL XX. DISPOZIȚII FINALE</p> <p>20.1. Regulamentul Parcului se aplică în completare, în măsura în care nu contravine legii și prezentului Contract.</p> <p>20.2. Nulitatea unei clauze nu afectează valabilitatea restului Contractului; Părțile vor depune diligențe pentru a înlocui clauza nulă cu una valabilă, echivalentă economic și juridic.</p> <p>20.3. Comunicările între Părți se fac în scris, pe suport durabil, la datele de contact menționate în antet (e-mail/postă/curier), fiind</p>	

	<p>opozabile din ziua transmiterii/dovezii primirii.</p> <p>20.4. Contractul a fost încheiat astăzi, în ___ exemplare originale, câte ___ pentru fiecare Parte.</p>	
<p>ANEXE (parte integrantă)</p> <p>Anexa nr. 2 – Proces verbal de predare primire amplasament</p> <p>Anexa nr. 3 – Proiectul ce urmează a se realiza pe Teren</p> <p>Anexa nr. 4 – Punctaj ajustare taxă de concesionare</p> <p>Anexa nr. 5 - Plan inițial al punctelor de racordare la rețelele tehnico-edilitare</p>	<p>ANEXE (parte integrantă)</p> <p>Anexa 1 – Extras de Carte Funciară nr. 25796 Sfântu Gheorghe;</p> <p>Anexa 2 – Proces-verbal de predare–primire a amplasamentului;</p> <p>Anexa 3 – Proiectul (descriere, indicatori tehnico-economici, etapizare);</p> <p>Anexa 4 – Documentația licitației publice (documentație de atribuire, ofertă câștigătoare, raport procedură, decizie de atribuire, clarificări, comunicări) și grila de punctaj pentru reducerile de redevență;</p> <p>Anexa 5 – Plan/Certificat de disponibilitate utilități (puncte de racordare, parametri minimi: debit apă, kW putere instalată, presiune gaze, canalizare menajeră, telecom);</p> <p>Anexa 6 – Proces-verbal – deviz de demolare</p>	
<p>DATE DE CONTACT PĂRȚI</p> <p>CONCEDENT Municipiul Sfântu Gheorghe, prin SEPSIIPAR S.R.L. Reprezentant: Petroczki Gheza – Iosif Funcția: Administrator Semnătură și ștampilă: _____ Data: _____</p>	<p>DATE DE CONTACT PĂRȚI (se vor completa)</p> <p>Concedent (prin Sepsipar S.R.L.): Adresa: _____ Tel: _____ E-mail: _____</p> <p>Concesionar (LACLE OG S.R.L.): Adresa: _____ Tel: _____ E-mail: _____</p>	

<p>CONCESIONAR LACLE OG S.R.L. Reprezentant: Lucas Gerardus Willibrordus Funcția: Administrator Semnătură și ștampilă:</p> <p>_____</p> <p>Data: _____</p> <p>_____</p>	<p>CLAUZE DE SEMNĂTURĂ</p> <p>CONCEDENT Municipiul Sfântu Gheorghe, prin SEPSIIPAR S.R.L. Reprezentant: Petroczki Gheza – Iosif Funcția: Administrator Semnătură și ștampilă:</p> <p>_____</p> <p>Data: _____</p> <p>_____</p> <p>CONCESIONAR LACLE OG S.R.L. Reprezentant: Lucas Gerardus Willibrordus Funcția: Administrator Semnătură și ștampilă:</p> <p>_____</p> <p>Data: _____</p> <p>_____</p>	
---	--	--