

CONTRACT - CADRU

pentru închirierea suprafeței de mp teren din cuveta lacului natural,
bun imobil proprietatea publică a statului aflat în administrarea A.N. „APELE ROMANE” –
Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița

I. Părțile contractante

Titularul dreptului de administrare al bunului imobil sus menționat este **Administrația Națională “APELE ROMÂNE”- Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița** cu sediul în localitatea Buzău, județul Buzău, str. Bucegi, nr. 20 bis, cod poștal 120208, telefon 0238 725446, fax 0238 725450, cod fiscal – RO 23706189, cont bancar nr.RO57 TREZ 1665 0220 1X01 1198, deschis la Trezoreria Buzău, reprezentată prin Adriana Petcu, având funcția de Director și Cristian Constantin Stroe, având funcția de Director Economic, în calitate de **locator**,

și

....., cu sediul în localitatea, județul, str. nr., cod poștal, telefon, fax, număr înregistrare la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. din..... cont nr..... deschis la....., cod fiscal, reprezentată prin, având funcția de, sau..... (numele persoanei fizice și datele de identificare)....., în calitate de **locatar**,

în baza ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, au convenit încheierea prezentului contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

Art. 1. – (1) Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința bunului imobil teren în suprafață demp din cuveta lacului natural....., situat în, județul....., având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere, după constituirea garanției de bună execuție de către locatar.

(2) Bunul imobil este înscris în Cartea Funciară nr....., având număr cadastral..... pe U.A.T....., județul....., conform extrasului de carte funciară pentru informare și extrasului de plan cadastral al imobilului atașate prezentului contract.

Art. 2. - (1) Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție de către locatar.

(2) Predarea-primirea bunului imobil închiriat se va consemna în procesul –verbal de predare - primire anexat la contract, care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii.

III. Scopul contractului

Art. 3. – (1) Bunul imobil închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfășurarea activității de acvacultură în ape dulci, în condițiile prezentului contract, precum și în conformitate cu prevederile legale specifice în vigoare.

(2) Orice altă întrebuințare a bunului imobil dat în folosința locatarului, decât cea prevăzută la aliniatul precedent, va conduce la rezilierea contractului.

IV. Durata contractului

Art. 4. - Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă deani, cu începere de la data de și până la data de

V. Prețul contractului și modalitățile de plată

Art. 5. - Locatarul datorează locatorului o chirie anuală care va fi actualizată prin indexare cu indicii de inflație aferent anului precedent.

Art. 6. - Prețul închirierii - chiria este de lei/mp/lună/fără T.V.A., stabilită ca urmare a derulării licitației.

Art. 7. - Plata chiriei se face lunar, în avans, în termen de 15 zile calendaristice de la data emiterii facturii de către locator. Factura se emite până la data de 10 a fiecărei luni anterioare lunii pentru care se datorează chiria și se comunică în termen de maxim 3 zile de la data emiterii.

VI. Clauza penală

Art. 8. În cazul neexecutării obligației de plată prevăzute la art. 7, se percep accesoriile conform prevederilor Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare. Cuantumul accesoriilor se modifică concomitent cu modificarea acestuia. Accesoriile se facturează trimestrial, corespunzător perioadei de întârziere la plată.

Art. 9. (1) Accesoriile se calculează pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

(2) Cuantumul accesoriilor poate depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

(3) Pentru sumele scadente decontarea valorii accesoriilor se va face prioritar față de debitul principal.

VII. Drepturile și obligațiile părților

Art. 10.- Locatorul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să predea bunul pe bază de proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție de către locatar;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere stabilite la art. 5 - 7;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile cap. VIII din prezentul contract, în caz contrar, locatorul este obligat să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.
- g) să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, din motive excepționale, legate de interesul național sau local, cu condiția notificării locatarului, cu cel puțin 60 de zile înainte de data la care denunțarea urmează să producă efecte juridice;
- h) să preia bunul imobil închiriat, la încetarea contractului de închiriere, pe bază de proces-verbal de predare-primire.

Art. 11. - Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să primească bunul imobil închiriat, precum și toate accesoriile sale în starea corespunzătoare destinației în vederea căreia a fost închiriat; după primirea în folosință a bunului, pe baza procesului-verbal de predare-primire, locatarul nu mai poate face obiecții asupra stării de fapt a bunului contractat;
- b) să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu buna-credință și potrivit destinației stabilite prin contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- c) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- d) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care se datorează culpei sale;
- e) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;
- f) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea prevederilor legale privind autorizația de construire și scopului pentru care a fost închiriat;
- g) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, la termenul stabilit în contract, la art.10, lit. e);
- h) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- i) să suporte plata accesoriilor datorate pentru întârzierea la plata facturilor;
- j) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat, respectiv.....
- k) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat, respectiv.....

- l) să constituie garanția de bună execuție în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- m) să solicite locatorului reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- n) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- o) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- p) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse;
- q) să suporte cheltuielile apărute ca urmare a unor efecte neprevăzute inițial asupra bunului care face obiectul prezentului contract;
- r) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților permise în cadrul bunului închiriat și în vecinătățile acestuia, conform caietului de sarcini și legislației în vigoare, precum și cu respectarea restricțiilor privind regimul ariilor naturale protejate;
- s) să anunțe în scris, cu minimum 60 de zile înainte, intenția de a părăsi locația, în vederea predării bunului imobil către locator, pe bază de proces-verbal încheiat între reprezentanții părților;
- t) să întrețină și să igienizeze bunul care face obiectul prezentului contract, conform prevederilor din Legea apelor nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- u) să suporte costurile legate de înscrierea prezentului contract în cartea funciară;
- v) să evite poluarea apei și să anunțe imediat locatorul în caz de poluare accidentală pe suprafața închiriată și în cazul unor evenimente deosebite și să intervină în cel mai scurt timp pentru limitarea sau înlăturarea efectelor generate de acestea;
- w) ca în perioadele când sunt prognozate viituri, albia minoră va fi eliberată de obstacole, iar după viituri zona va fi curățată de materialele aduse de apă;
- x) să nu desfășoare și să nu organizeze alte activități, decât cea menționată în prezentul contract;
- y) să încheie cu Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița abonamentul pentru exploatarea/utilizarea resurselor de apă;
- z) să nu execute construcții definitive pe terenul care face obiectul prezentului contract și nici pe zona de protecție, instituită conform Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- aa) să nu solicite despăgubiri de la locator și să accepte necondiționat urmările eventualelor pagube care se pot produce în caz de viituri, de secetă, fie din considerente de forță majoră, fie din necesitatea efectuării unor lucrări de punere în siguranța de exploatare și funcționare a bunului imobil;
- bb) să permită desfășurarea activităților și intervențiilor necesare, în caz de situații de urgență, calamități sau poluări accidentale;
- cc) să folosească calea de acces la imobil în comun cu locatarii din vecinătate și să asigure accesul liber al acestora precum și al reprezentanților locatorului pentru intervenții de orice tip;
- dd) să nu afecteze în nici un fel construcțiile și amenajările hidrotehnice ale bunului închiriat; în cazul prejudicierii de orice fel a lucrărilor hidrotehnice și echipamentelor hidromecanice, locatorul are obligația reparării și aducerii în starea inițială a acestor lucrări pe cont propriu;
- ee) să administreze furaje numai în cazul în care nu este influențată calitatea apelor în conformitate cu reglementările în vigoare;

- ff) să ia măsuri pentru refacerea ecosistemelor acvatice afectate, atunci când prin analiza de laborator a probelor biologice și bacteriologice se constată deteriorarea acestora;
- gg) ca popularea să fie făcută cu specii de pești care nu afectează calitatea apei;
- hh) să întocmească programul de populări/recoltări astfel încât la încheierea perioadei contractuale să nu existe producție neterminată pentru ca bunul imobil să rămână liber de orice sarcini;
- ii) să nu afecteze continuitatea longitudinală a cursului de apă prin executarea de baraje artificiale și diguri de compartimentare;
- jj) să accepte, fără pretenții de orice fel, încetarea contractului în cazul în care statul român în calitate de proprietar al terenului, prin autoritățile competente, va dori schimbarea destinației imobilului sau, a administratorului acestuia;
- kk) să negocieze cu proprietarii terenurilor riverane sau cu administratorul domeniului public, toate aspectele referitoare la stabilirea servituții legate de trecere pe o perioadă egală cu durata contractului de închiriere;
- ll) să respecte întocmai cerințele ce incumbă din caietul de sarcini (alte prevederi, conform cerințelor specifice ale caietului de sarcini fără să contravină prevederilor legale și obiectivelor închirierii).

VIII. Garanții pentru executarea contractului de închiriere

Art. 12. - (1) În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locatar prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, locatarul se obligă să constituie, în termen de 10 zile de la încheierea prezentului contract, o garanție de bună execuție.

(2) Garanția de bună execuție se poate constitui atât prin depunerea sumei stabilite prin contract în contul de garanții al locatorului nr....., deschis la.....cât și prin scrisoare de garanție bancară.

Art. 13. - (1) Locatorul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

(2) În cazul executării scrisorii de garanție bancară, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 15 zile de la data executării, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

(3) Toate comisioanele și spezele bancare, precum și alte cheltuieli necesare executării garanției de bună execuție se suportă de către locatar.

Art. 14. - Garanția de bună execuție este obligatorie și reprezintă contravaloarea a două chirii lunare, cu T.V.A. și se pune la dispoziția locatorului în termen de 10 zile de la data încheierii prezentului contract de închiriere, sub sancțiunea desființării de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prelabile și fără intervenția instanței judecătorești.

Art. 15. - (1) Pentru fiecare dintre anii următori, garanția de bună execuție reprezintă contravaloarea a două chirii lunare, cu T.V.A, actualizate cu indicii de inflație al anului precedent. și se pune la dispoziție locatorului până la data de 31 ianuarie a anului pentru care se constituie garanția, având valabilitatea până la 31 ianuarie a anului următor, sub sancțiunea desființării de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prelabile și fără intervenția instanței judecătorești.

(2) Garanția de bună execuție se restituie la data încetării contractului de închiriere, în condițiile în care locatarul predă locatorului bunul imobil conform prevederilor art. 11 lit. o) ale prezentului contract.

(3) Garanția de bună execuție nu se restituie locatarului în condițiile prevăzute la art. 23 lit. d) al prezentului contract.

IX. Răspunderea contractuală

Art. 16. - Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit prevederilor legale și dispozițiilor contractuale.

Art. 17. - Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

X. Protecția datelor

Art. 18. - Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

XI. Rezilierea contractului

Art. 19. - (1) Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți dă dreptul părții lezate să ceară rezilierea contractului și să pretindă daune-interese.

(2) Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

Art. 20. - În cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei cu 60 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de locatar, prezentul contract se consideră reziliat de drept, fără punere în întârziere și îndeplinirea altor formalități.

XII. Forța majoră

Art. 21. - (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Părțile convin să fie exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, atunci când această neîndeplinire este urmare a intervenției unui caz de forță majoră.

(3) Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a comunica respectivul caz celeilalte părți în scris, în termen de 5 zile calendarestice de la apariție, și este opozabilă numai dacă este atestată de o autoritate competentă în raport cu natura evenimentului.

(4) Locatarul este obligat să accepte planurile de măsuri stabilite de către organele competente, neavând dreptul la despăgubiri pentru eventualele pagube produse.

(5) Părțile vor depune toate diligențele pentru prevenirea și/sau limitarea efectelor cazurilor de forță majoră.

XIII. Subînchirierea și cesiunea

Art. 22. - (1) Sunt interzise, sub sancțiunea rezilierii de plin drept, fără somație și fără a apela la instanțele judecătorești, înstrăinarea sub orice formă, cesionarea, ipotecarea, precum și subînchirierea bunului ce constituie obiectul prezentului contract.

(2) Bunul imobilul este destinat exclusiv uzului titularului de contract. Introducerea unei terțe persoane, sub orice formă, în spațiul închiriat se consideră subînchiriere și atrage rezilierea contractului, fără notificare și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.

XIV. Încetarea contractului

Art. 23. - Locațiunea încetează prin:

- a) acordul de voință al părților;
- b) ajungerea la termen;
- c) pieirea bunului;
- d) rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor contractuale;
- e) neconstituirea garanției de bună execuție;
- f) încetarea valabilității autorizației de gospodărire a apelor, din vina locatarului, prin aplicarea prevederilor ORDINULUI nr. 891 din 23 iulie 2019 privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare, retragere și suspendare temporară a autorizațiilor de gospodărire a apelor, precum și a Normativului de conținut al documentației tehnice supuse autorizării, încetarea contractului fiind în acest caz de drept, fără punere în întârziere sau fără îndeplinirea altor formalități și fără daune - interese din partea locatorului;
- g) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator;
- h) din orice alte cauze prevăzute de lege.

Art. 24. - La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează.

XV. Litigii

Art. 25. - Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor judecătorești române, în a căror arie de competență își are sediul locatorul.

XVI. Dispoziții speciale

Art. 26. - În cazul în care locatarul a executat pe imobilul închiriat construcții fără acordul locatorului, acesta din urmă are dreptul de a rezilia de drept contractul și de a păstra pentru el construcțiile sau de a-l obliga pe locatar să le ridice.

Art. 27. - În condițiile art. 26, dacă locatorul solicită desființarea construcțiilor și a lucrărilor edificate, desființarea acestora se va face pe cheltuiala locatarului. De asemenea, locatorul are dreptul la daune-interese.

Art. 28. - În condițiile art. 26, dacă locatorul dorește să păstreze construcțiile sau lucrările edificate pe imobilul închiriat, acesta are obligația de a plăti locatarului valoarea materialelor și prețul muncii, fără a fi luată în considerație sporirea valorii fondului, ocazionată prin realizarea acestor construcții.

Art. 29. - În cazul în care locatarul a edificat construcții, lucrări pe imobilul închiriat, cu acordul locatorului și respectând legislația în vigoare, la terminarea contractului, locatorul nu va putea solicita desființarea acestora, dar va avea dreptul de a le păstra pentru el, plătind valoarea materialelor și prețul muncii sau o sumă egală cu cea a creșterii valorii fondului.

XVII. Dispoziții finale

Art. 30. - Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art. 31. - Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat și ștampilat de ambele părți.

Art. 32. - Contractul se modifică în următoarele cazuri:

- a) actualizarea chiriei anuale, ca urmare a indexării cu indicele de inflație;
- b) apariția unor împrejurări sau acte normative care modifică în mod esențial obligațiile părților sau care impun obligații noi;
- c) în mod unilateral, de către locator, din motive excepționale legate de interesul național sau local, cu condiția notificării locatarului.

Art. 33. - Limba contractului este limba română.

Art. 34. - (1) Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate la cap. I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia.

(2) În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea sa face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în a doua zi lucrătoare de la data expedierii acesteia.

Art. 35. - Presentul contract se completează cu prevederile caietului de sarcini și ale ofertei economice depuse de locatar.

Art. 36. - Presentul contract s-a încheiat astăzi,, la, în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru Administrația Națională "Apele Române".

LOCATOR,
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
BUZĂU-IALOMIȚA

LOCATAR,

DIRECTOR,

.....

DIRECTOR ECONOMIC,

.....

BIROU JURIDIC,

.....

VIZAT

.....

DATELE DE IDENTIFICARE A BUNULUI IMOBIL CARE SE ÎNCHIRIAZĂ

Denumirea bunului imobil închiriat*	Nr. de inventar atribuit de M.F.P	Adresa	Date caracteristice ale bunului imobil	Persoana juridică în administr. căreia se află bunul	Persoana juridică/fizică căreia i se închiriază bunul
Conform Anexei la H.G. nr. 183/2020 **partial	Localitatea, județul, râu de la..... până la	Conform Anexei la H.G. nr. 183/2020	A.N „Apele Române” - A.B.A	

*- Se completează conform Anexei la H.G. nr. 183/2020 privind aprobarea închirierii unor bunuri imobile proprietate publică a statului, aflate în administrarea Administrației Naționale "Apele Române"

* - „Inventarul centralizat al bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului”, anexa nr. 12 la H.G nr. 1705/2006 - poziția Bazin hidrografic..... cu toți afluenții de ordinul I - VI/ cuveta lacului....., județul

LOCATOR,
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
BUZĂU-IALOMIȚA

DIRECTOR,
.....

DIRECTOR ECONOMIC,
.....

LOCATAR,
