



CONTRACT - CADRU

pentru închirierea cantonului Smeeni, bun imobil proprietatea publică a statului
aflat în administrarea A.N. „APELE ROMANE” - Administrația Bazinală de Apă Buzău - Ialomița

CAP. I: PĂRȚILE CONTRACTANTE

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 0238/427237, cont virament nr.RO57 TREZ 1665 0220 1X01 1198 deschis la TREZORERIA BUZĂU, C.I.F. - RO 23706189, reprezentată prin Adrian Popa, având funcția de Director și Cristian Constantin Stroe, având funcția de Director Economic, în calitate de **LOCATOR**,
și

....., cu sediul social în, nr. ...,
sc., et. ..., ap., sector, telefon:, fax:....., e-mail:, număr
înregistrare la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr., cod unic de înregistrare
....., cont bancar, deschis la, reprezentată legal de -
....., 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.

CAP. II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința bunului imobil închiriat, în suprafață totală de mp (format din:), situat, 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.

Art.2. (1) Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat în termen de maximum 10 zile calendaristice 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 care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a bunului închiriat, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării - primirii.

(3) După primirea în folosință a bunului imobil închiriat, locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea acestuia.

Adresă de corespondență:

Str. Bucegi, nr. 20 bis, C.P. 120208, Buzău, jud. Buzău

Tel: +4 0238 725 446 | +4 0238 725 447

Fax: +4 0238 427 237

Email: dispecerat.ababi@dabi.rowater.ro

Cod Fiscal: RO 23706189 / 01.01.2007

Cod IBAN: RO57 TREZ 1665 0220 1X01 1198

Trezoreria Buzău

CAP. III: DESTINAȚIA

Art.3. Bunul imobil închiriat este dat în folosința locatarului pentru activități economice și construcții provizorii .

Art.4. Orice altă întrebuințare a bunului imobil dat în folosința locatarului, decât cea prevăzută la aliniatul precedent, va conduce la rezilierea contractului.

CAP. IV: DURATA CONTRACTULUI

Art.5. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de ani, cu începere de la data de și până la data de

CAP. V: PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 6. - Locatarul datorează locatorului o chirie lunară care va fi actualizată anual prin indexare cu indicele anual al prețurilor de consum aferent anului precedent, publicat de Institutul Național de Statistică.

Art.7. Prețul închirierii - chiria este în cuantum de lei / mp /lună.

Art.8. (1) 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 prin intermediul sistemului național RO e-factura.

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

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

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

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

(6) Neplata chiriei și a utilităților pentru o perioadă de 3 luni consecutive atrage încetarea de drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens, precum și obligarea locatarului la plata accesoriilor.

Art.9. Chiria nu include costurile pentru furnizarea de utilități aferente bunului imobil închiriat, acestea fiind achitate separat de către locator în termen de 15 zile calendaristice de la data primirii facturii emise de către locator, după caz, în caz contrar se vor percepe accesorii pe zi de întârziere în cuantumul prevăzut de către furnizorii de utilități.

CAP. VI: DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.10. - Locatorul are dreptul:

a) să primească chiria în condițiile și la termenele stipulate în prezentul contract;

Adresă de corespondență:

Str. Bucegi, nr. 20 bis, C.P. 120208, Buzău, jud. Buzău

Tel: +4 0238 725 446 | +4 0238 725 447

Fax: +4 0238 427 237

Email: dispecerat.ababi@dabi.rowater.ro

Cod Fiscal: RO 23706189 / 01.01.2007

Cod IBAN: RO57 TREZ 1665 0220 1X01 1198

Trezoreria Buzău

- b) să utilizeze spațiul și terenul din incinta cantonului ce nu fac obiectul prezentului contract, pentru activitățile specifice de gospodărire a apelor, fără a perturba activitatea locatarului;
- c) să controleze executarea obligațiilor locatarului și să respecte condițiile închirierii, având dreptul să constate, lunar sau ori de câte ori este nevoie și fără a stânjeni folosința bunului imobil închiriat de către locatar, starea integrității bunului care face obiectul contractului și dacă acesta este folosit potrivit destinației stabilite;
- d) să preia bunul imobil precum și eventualele investiții efectuate asupra bunului imobil închiriat care face obiectul prezentului contract, la sfârșitul perioadei de închiriere.
- e) să modifice sau să înceteze 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 calendaristice înainte de data la care denunțarea urmează să producă efecte juridice.

Art.11. - Locatorul se obligă:

- a) să predea bunul imobil închiriat (împreună cu toate accesoriile sale, dacă este cazul), pe bază de proces-verbal de predare - primire, care face parte integrantă din prezentul contract;
- b) să asigure locatarului accesul în bunul imobil închiriat;
- c) să asigure utilitățile pentru bunul închiriat, în speță racordarea la apă și energie electrică, în maxim 30 de zile de la predarea acestuia
- b) să asigure locatarului liniștită și utila folosință a bunului imobil pe tot timpul închirierii;
- c) să verifice periodic modalitatea de respectare a obligațiilor locatarului și dacă bunul imobil închiriat este folosit, conform destinației pentru care a fost încheiat contractul de închiriere;
- d) să depună toate diligențele pentru rezolvarea oricăror probleme apărute în derularea prezentului contract ;

Art.12. - Locatarul are dreptul :

- a) să primească bunul imobil închiriat spre a fi utilizat, conform destinației stabilite potrivit prezentului contract;
- b) de a avea acces la bunul imobil închiriat.

Art.13. - Locatarul se obligă:

- a) să întrebuințeze pe toată durata închirierii bunul imobil închiriat ca un bun proprietar, cu bunăcredință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să plătească impozitele și taxele locale aferente bunului imobil închiriat;
- c) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparațiile normale (locative) care îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat cel puțin în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- d) să plătească chiria la termenul stipulat la art.8. alin.(1) din contract, precum și utilitățile aferente bunului imobil închiriat;
- e) să nu tulbure desfășurarea activităților specifice de gospodărire a apelor în cadrul cantonului a personalului din cadrul S.G.A. Buzău (atât în spațiul din cadrul cantonului ce nu face obiectul închirierii cât și la stația pluviometrică aflată în curtea cantonului);
- f) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- g) să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, lunar sau ori de câte ori este nevoie;
- h) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat fără acordul prealabil, în scris, al locatarului și cu respectarea legislației în vigoare;

Adresă de corespondență:

Str. Bucegi, nr. 20 bis, C.P. 120208, Buzău, jud. Buzău
 Tel: +4 0238 725 446 | +4 0238 725 447
 Fax: +4 0238 427 237
 Email: dispecerat.ababi@dabi.rowater.ro

Cod Fiscal: RO 23706189 / 01.01.2007
 Cod IBAN: RO57 TREZ 1665 0220 1X01 1198
 Trezoreria Buzău

- i) să restituie bunul imobil închiriat la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului cel puțin în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare - primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură;
- j) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului imobil închiriat de către persoanele aduse de acesta (locatar) în spațiu, precum angajați, colaboratori, parteneri, vizitatorii etc., deteriorări care se datorează culpei sale;
- k) să execute la timp și în condiții optime reparațiile normale (locative) de întreținere a bunului imobil închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia, care permit furnizarea utilităților;
- l) să nu ceseze contractul și să nu subînchirieze, total sau parțial, bunul imobil închiriat care constituie obiectul prezentului contract;
- m) să nu angajeze și/sau să permită desfășurarea unor activități ilegale în bunul imobil închiriat;
- n) să nu schimbe destinația sau specificul bunului imobil închiriat care face obiectul prezentului contract;
- o) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților în cadrul bunului imobil închiriat, cu respectarea legislației în vigoare;
- p) să cunoască și să respecte reglementările de securitate și sănătate în muncă specifice legislației în vigoare și să ia măsurile necesare pentru evitarea accidentelor pe timpul desfășurării activității în bunul imobil închiriat, fiind pe deplin răspunzător.
- r) să răspundă contravențional, civil sau penal pentru nerespectarea dispozițiilor din prezentul contract și pentru eventualele pagube aduse locatorului.

CAP. VII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.14. (1) Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund, potrivit prevederilor legale în vigoare.

(2) Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri care să acopere integral paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

Art.15. În cazul în care locatarul nu își onorează obligația de plată la termen a chiriei și/sau a contravalorii utilităților, se aplică prevederile art.8.

Art.16. În cazul în care locatarul folosește bunul imobil închiriat contrar destinației stabilite de părți, prezentul contract se consideră desființat de plin drept, fără nici o altă formalitate prealabilă judiciară sau extrajudiciară. În acest din urmă caz, locatarul datorează locatorului daune interese - interese egale cu valoarea prejudiciului creat.

Art.17. Locatorul nu este responsabil de bunul mers al activității desfășurate de către locatar și nu poate fi tras la răspundere pentru rezultatele obținute de către locatar în bunul imobil închiriat.

CAP. VIII: GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI

Art.18. 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 totală și/sau parțială sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, locatarul se obligă să constituie o garanție de bună execuție.

Adresă de corespondență:

Str. Bucegi, nr. 20 bis, C.P. 120208, Buzău, jud. Buzău

Tel: +4 0238 725 446 | +4 0238 725 447

Fax: +4 0238 427 237

Email: dispecerat.ababi@dabi.rowater.ro

Cod Fiscal: RO 23706189 / 01.01.2007

Cod IBAN: RO57 TREZ 1665 0220 1X01 1198

Trezoreria Buzău

Art.19. Garanția de bună execuție reprezintă contravaloarea a două chirii lunare cu T.V.A. și se pune la dispoziția locatorului în termen de 10 zile calendaristice de la data încheierii prezentului contract de închiriere, sub sancțiunea desființării de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

Art.20. Contractul intră în vigoare la data constituirii garanției de bună execuție.

Art.21. Locatorul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale total și/sau parțial sau le îndeplinește defectuos.

Art.22. În cazul executării garanției de bună execuție, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 15 zile calendaristice de la data executării, sub sancțiunea încetării de drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

Art.23. Pentru fiecare dintre anii următori, garanția de bună execuție reprezintă contravaloarea a două chirii lunare, cu TVA, actualizate cu indicele prețurilor de consum al anului precedent și se pune la dispoziție locatorului în termen de 15 zile calendaristice de la primirea din partea locatorului a notificării privind noul cuatam al garanției, sub sancțiunea desființării de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

CAP. IX: ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.24. (1) Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți, în mod culpabil, dă dreptul părții lezate de a considera contractul de drept reziliat.

(2) Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți, în mod culpabil, se va aduce la cunoștința părții în culpă prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

Art.25. Contractul încetează prin:

a) acordul ambelor părți, prin notificare scrisă transmisă cu 30 de zile înainte de data încetării contractului;

b) expirarea termenului pentru care a fost încheiat;

c) pierirea bunului din alte cauze care nu țin de modul de exploatare și de întreținere a acestuia;

d) în cazul nerespectării de către locatar a obligațiilor prevăzute la art.13. din contract;

e) în cazurile prevăzute la art.8., art.22. și art.23.;

f) în cazul falimentului, dizolvării, lichidării, radierii sau încetării activității locatarului;

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 sau de prezentul contract.

Art.26. Rezilierea sau încetarea contractului în condițiile convenite de părți nu va avea niciun efect asupra obligațiilor de plată deja scadente între părțile contractante.

Art.27. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează.

Art.28. (1) La data încetării de drept a contractului, locatarul este obligat să elibereze bunul imobil închiriat.

(2) În cazul expirării valabilității contractului, bunul imobil închiriat va fi eliberat în 30 zile calendaristice de la data expirării contractului.

Adresă de corespondență:

Str. Bucegi, nr. 20 bis, C.P. 120208, Buzău, jud. Buzău

Tel: +4 0238 725 446 | +4 0238 725 447

Fax: +4 0238 427 237

Email: dispecerat.ababi@dabi.rowater.ro

Cod Fiscal: RO 23706189 / 01.01.2007
Cod IBAN: RO57 TREZ 1665 0220 1X01 1198
Trezoreria Buzău

CAP. X: ÎMBUNĂTĂȚIRI

Art.29. Orice îmbunătățiri, transformări de construcții sau instalații nu se vor putea face decât cu autorizația scrisă a locatorului și numai în condițiile prevăzute de lege. Totodată, locatorul poate cere și readucerea bunului imobil închiriat în stare inițială.

Art.30. După încetarea contractului, orice investiție sau modernizare adusă bunului imobil închiriat trece în proprietatea publică a statului român, respectiv în administrarea entității, în condițiile legii, doar la solicitarea și cu acceptul locatorului și fără vreo pretenție pecuniară din partea locatarului.

CAP. XI : CEDAREA ȘI SUBÎNCHIRIEREA

Art.31. Locatarul nu își va putea ceda drepturile rezultând din prezentul contract și nici să procedeze la o subînchiriere, totală sau parțială și nici să le folosească în cadrul unui contract de asociere în participație.

CAP. XII: FORȚA MAJORĂ

Art.32. Prin forță majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

Art.33. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art.34. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile și obligațiile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art.35. Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a comunica respectivul caz celeilalte părți în scris, în termen de 7 zile calendarestice de la apariție producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor. Forța majoră este opozabilă numai dacă este atestată de o autoritate competentă în raport cu natura evenimentului.

Art.36. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 3 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

CAP. XIII: LITIGII

Art.37. Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

Art.38. Dacă, în termen de 30 zile de la începerea acestor tratative, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil neînțelegerile apărute, acestea vor fi supuse instanțelor judecătorești competente din România. Partea interesată va putea sesiza numai instanța în raza căreia se afla sediul locatorului.

CAP. XIV: COMUNICĂRI

Art.39. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

Art.40. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, fax și/sau e-mail.

Adresă de corespondență:

Str. Bucegi, nr. 20 bis, C.P. 120208, Buzău, jud. Buzău

Tel: +4 0238 725 446 | +4 0238 725 447

Fax: +4 0238 427 237

Email: dispecerat.ababi@dabi.rowater.ro

Cod Fiscal: RO 23706189 / 01.01.2007

Cod IBAN: RO57 TREZ 1665 0220 1X01 1198

Trezoreria Buzău

Art.41. În situația în care o parte contractantă își schimbă datele de contact și/sau sediul este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți noile modificări în termen de 3 zile calendaristice de la data modificării.

CAP. XV: DISPOZIȚII FINALE

Art.42. Limba care guvernează contractul este limba română.

Art.43. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Art.44. Răspunderea părților în cadrul prezentului contract este conform dispozițiilor Codului civil, completat de legislația în vigoare.

Art.45. Dacă o dispoziție contractuală se dovedește a fi nulă, dar nu este de natură a afecta contractul în întregul lui, celelalte dispoziții contractuale rămân în vigoare.

Art.46. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional datat, semnat și ștampilat de ambele părți.

Art. 47. - Contractul se modifică în următoarele cazuri:

- a) actualizarea chiriei anuale, ca urmare a indexării cu indicele anual al prețurilor de consum;
- 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. 48. Prezentul contract se completează cu prevederile caietului de sarcini și ale ofertei economice depuse de locatar.

Art.49. Procesul - verbal de predare - primire precum și toate actele adiționale care se vor încheia fac parte integrantă din prezentul contract.

Părțile au înțeles să încheie astăzi,, prezentul contract în trei exemplare, din care un exemplar pentru locatar și două exemplare pentru locator.

LOCATOR,

A.N. "APELE ROMÂNE"
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
BUZĂU-IALOMIȚA

DIRECTOR,

Ing. Adrian Popa

LOCATAR,

.....

ADMINISTRATOR,

DIRECTOR ECONOMIC,

Ec. Cristian Constantin Stroe

SERVICIUL JURIDIC ȘI CONTENCIOS,

Jr. Cristina Vlad

SERVICIUL MECANISM ECONOMIC

ȘI SINTEZE ECONOMICE,

Ec. Răzvan Tudose

VIZA C.F.P.,

Adresă de corespondență:

Str. Bucegi, nr. 20 bis, C.P. 120208, Buzău, jud. Buzău

Tel: +4 0238 725 446 | +4 0238 725 447

Fax: +4 0238 427 237

Email: dispecerat.ababi@dabi.rowater.ro

Cod Fiscal: RO 23706189 / 01.01.2007

Cod IBAN: RO57 TREZ 1665 0220 1X01 1198

Trezoreria Buzău

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
Canton Smeeni	65053	Comuna Smeeni, sat Sălcioara, cvartal 11, județul Buzău	Suprafață totală = 1.215,74 mp din care : Suprafață teren = 1.009,20 mp; Suprafață construită desfășurată = S_C1-canton = 137,54 mp (tip clădire = P+1), S_C2-anexă = 69 mp CF = 20493, UAT Smeeni	A.N „Apele Române” - A.B.A Buzău-Ialomita	

LOCATOR,
A.N. “APELE ROMÂNE”
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ
BUZĂU-IALOMITA

DIRECTOR,
Ing. Adrian Popa

DIRECTOR ECONOMIC,
Ec. Cristian Constantin Stroe

SERVICIUL MECANISM ECONOMIC
ȘI SINTEZE ECONOMICE,
Ec. Răzvan Tudose

LOCATAR,

.....

ADMINISTRATOR,