
Anexa 5 la HCL 55/2025**CONTRACT DE INCHIRIERE**

Încheiat între:

PRIMARIA AZUGA, cu sediul în localitatea Azuga, strada Independentei nr.10A judetul Prahova, cod fiscal , avand contul cu nr. _____ reprezentata de DI Purcaru Gheorghe Adrian în calitate de Primar, titular al dreptului de proprietate asupra imobilului situat în localitatea Azuga, str Victoriei nr 2, judetul Prahova, înscris în Cartea Funciară nr. 22117 Azuga, cu nr. Cadastral 22117, denumit în continuare **PROPRIETAR**

Și

_____, cu sediul în _____, Sector _____, str. _____ nr. __, România, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. _____, Codul de Inregistrare Fiscala nr. _____, capital social subscris și vărsat _____ lei, având cont deschis sub nr. _____ la banca _____, reprezentată prin _____ în calitate de _____ numită pe parcursul contractului **LOCATAR**

Părțile declară ca au capacitatea să încheie prezentul contract, Locatorul garantând în acest sens Locatarul.

Prezentul contract de închiriere este supus dispozițiilor Codului civil român și are ca obiect închirierea terenului situat în orasul Azuga, Str. Victoriei nr. 25, judetul Prahova, inscris in Cartea funciara nr. 22117 a localitatii Azuga, avand numar cadastral 22117 în care Locatarul va fi autorizat, în baza licenței acordată de autoritatile abilitate, să-și desfășoare activitatea prin instalarea, exploatarea și întreținerea unei stații de telecomunicații, în condițiile arătate mai jos:

ART.1. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 1.1.** Locatorul închiriază Locatarului un spațiu în suprafață de 100 mp, teren situat în Azuga, str Victoriei nr 2, judetul Prahova, inscris in CF 22117 Azuga, nr cad 22117.
Suprafata închiriata este identificata in schița ce face parte integrantă din prezentul contract.
 - 1.2.** Locatorul declară că este proprietarul Imobilului, are capacitatea de a încheia prezentul contract și face dovada dreptului său de proprietate/folosinta prin HG nr 122/17.02.2010, Anexa 4 „Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al orasului Azuga (anexa 1).
 - 1.3.** Dreptul de acces al rețelilor de cabluri necesare racordului la instalația de energie electrică, al legăturilor efectuate între acestea și rețeaua telefonică comutată public, al cablurilor coaxiale de la localul tehnic, precum și dreptul de acces nestânjenit al reprezentanților Locatarului, al personalului tehnic și de întreținere către amplasamentele închiriate este asigurat si garantat de către Locator Locatarului oricand pe perioada derularii Contractului (24/24; 7/7).
 - 1.4.** Odată cu transmiterea dreptului de folosință asupra terenului sus-menționat, părțile constituie o servitute de trecere in favoarea Locatarului (a reprezentantilor sai) spre spațiul închiriat, constând în accesul pe terenul inconjurator.
 - 1.5.** Orice încălcare a drepturilor stabilite în prezentul articol constituie tulburare de posesie, producând efectele legale în consecință.
 - 1.6.** Predarea – primirea terenului, se face pe baza unui Proces-verbal de predare-primire.
-

ART.2. DESTINAȚIA SPAȚIILOR ÎNCHIRIATE

- 2.1.** Spațiile închiriate vor fi utilizate de către Locatar în vederea construirii unei stații de comunicații, necesară desfășurării activității de comunicații electronice. Spațiul și instalațiile vor putea face obiectul construcției și modificărilor tehnice pe care Locatarul le considera utile, cu respectarea destinației convenite de către părți și a normelor în vigoare.

Locatorul, prin încheierea prezentului contract, arată că este de acord cu cele menționate mai sus și că în lipsa acestui acord Locatarul nu ar fi semnat prezentul contract.

- 2.2.** Spațiul închiriat servește în mod exclusiv uzului tehnic și permite Locatarului sau partenerilor acestuia instalarea și exploatarea echipamentelor de comunicații electronice ce aparțin acestora.

Locatorul se obliga să nu patrundă în spațiul închiriat decât cu acordul și în prezența Locatarului, să nu deterioreze instalațiile și să nu intervină în nici un fel care să afecteze buna funcționare a echipamentului instalat. Locatorul poate interveni în cazuri de forță majoră/fortuite (scurt circuit; incendiu; inundatie) pentru debransarea electrică a stației de comunicații și echipamentelor auxiliare, fără avizul prealabil al Locatarului, acționând pe cât posibil astfel încât să limiteze orice pagube.

ART.3. DURATA CONTRACTULUI

- 3.1.** Prezentul contract se încheie pentru o perioadă de 10 ani și intra în vigoare la data semnării de către ambele părți.

- 3.2.** Contractul va fi prelungit automat în aceleași condiții, pentru perioade succesive egale cu perioada inițială, dacă nici una din părți nu notifică celeilalte părți intenția de încetare a contractului printr-o notificare recomandată cu confirmare de primire, cu cel puțin un an înaintea datei de expirare a perioadei inițiale.

- 3.3.** În cazul în care Locatarul notifică încetarea contractului ca urmare a faptului că:

- utilizarea stației de telecomunicații devine imposibilă, oneroasă sau mai puțin performantă decât a fost prevăzut inițial,
- se modifică arhitectura rețelei de telecomunicații operată de către Locatar,
- intervin probleme tehnice care îl afectează pe Locatar,
- autorizațiile necesare desfășurării activității Locatarului nu pot fi obținute, Locatarul nu va putea fi obligat la plata niciunei dezdăunări către Locator.

- 3.4.** În situațiile prevăzute de art 3.3. Locatarul are obligația de a notifica Locatorul cu 30 de zile înainte de data efectivă a încetării contractului.

ART.4. RECEPȚIA TERENULUI

- 4.1.** Preluarea terenului, de către Locatar se va efectua la data începerii construcției, data la care părțile se obligă să întocmească procesul verbal de predare-primire ce va constitui anexa 3, la prezentul contract.

- 4.2.** În cazul în care Locatorul nu semnează procesul verbal sau îl împiedică prin orice mod pe Locatar să intre în posesia spațiului, la împlinirea unui termen de 10 zile de la solicitarea preluării terenului, de către Locatar, Locatorul va datora Locatarului penalități de întârziere în cuantum de 0.2% pe zi de întârziere din valoarea contractului până la data intrării în posesia spațiului închiriat.

ART.5. STAREA SPAȚIULUI

- 5.1.** Locatarul garantează că spațiul va fi menținut în bună stare asigurând reparațiile locative necesare, dacă au fost cauzate din derularea prezentului contract.

- 5.2.** Locatarul este răspunzător de plata consumului de energie electrică. În acest scop el va încheia în mod direct contracte cu furnizorii de utilități.
-

-
- 5.3.** În cazul în care Locatarul nu obține de la serviciile de distribuție a energiei electrice o racordare proprie, separată, Locatorul va permite Locatarului să se alimenteze de la o sursă disponibilă a sa, cu condiția instalării unui contor care să înregistreze separat consumul său de energie.
- 5.4.** Spațiul supus prezentului contract de închiriere este descris în cadrul procesului-verbal de predare-primire (anexa 3), care face parte integrantă din contract, alături de schița spațiului închiriat (anexa 2).
- 5.5.** În cazul extinderii suprafețelor închiriate, dacă rațiuni de ordin tehnic o impun, iar situația imobilului/terenului permite o astfel de extindere, părțile vor stabili prin act adițional majorarea cuantumului chiriei direct proporțional cu mărirea de suprafață.
- 5.6.** În cazul în care există modificări aduse spațiului anterioare încheierii prezentului contract, Locatorul garantează că deține toate autorizațiile necesare pentru acestea, precum și autorizația de construire necesară acestor modificări. Locatarul nu poate fi în nici un caz răspunzător pentru modificările anterioare prezentului contract efectuate de către proprietar sau o terță persoană asupra spațiului închiriat.
- 5.7.** Locatorul declară în mod expres ca este de acord și recunoște dreptul Locatarului de a efectua orice fel de amenajări în spațiu (inclusiv modificări și îmbunătățiri), necesare și utile desfășurării activității proprii a Locatarului. Amenajările din spațiu se vor realiza pe cheltuiela Locatarului.

ART.6. PROPRIETATEA

- 6.1.** Locatorul garantează că are dreptul să închirieze spațiul către Locatar.
- 6.2.** Locatorul își asumă responsabilitatea deplină a plății tuturor impozitelor și a altor sarcini de natură fiscală ce pot fi percepute pentru spațiu sau ca urmare a închirierii acestuia, conform legislației în vigoare,.
- 6.3.** Locatorul declară că recunoaște dreptul de proprietate al Locatarului asupra echipamentelor de comunicații și asupra tuturor elementelor/construcțiilor de susținere a acestora ce urmează a fi instalate/edificate de Locatar în Spațiu.
- 6.4.** Locatorul declară că este de acord cu instalarea în spațiul închiriat de către Locatar a unei stații de comunicații. În acest sens, Locatorul cedează Locatarului dreptul de a construi pe terenul/imobilul ce formează obiectul prezentului contract și va elibera la solicitarea acestuia orice înscris sau declarație autentică sau sub semnătură privată, precum și toate documentele necesare acestuia pentru obținerea avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării activității sale specifice.

ART.7. CHIRIA

- 7.1.** Părțile convin pentru o chirie lunară în cuantum de _____ Euro, și va fi achitate în echivalent în lei la cursul B.N.R. de la data emiterii facturii.
- 7.2.** Locatorul va emite și transmite Locatarului prin intermediul E-Factura și SPV, facturile conținând sumele lunare datorate, conform prezentului Contract, în primele 5 (cinci) zile lucrătoare ale lunii pentru care este aferentă factura.
- 7.3.** Cuantumul chiriei este fix și nerevizibil pe toată durata derulării prezentului contract, se va calcula de la data începerii construcției/instalării și se va datora numai pentru viitor.
- 7.4.** Plata se va face **lunar/trimestrial/semestrial/anual** în contul Locatorului IBAN _____ deschis la banca _____.
- 7.5.** În cazul în care Locatarul nu achită sumele datorate în temeiul prezentului contract la termenele prevăzute la art. 7.3., acesta datorează Locatorului penalități în valoare de 0.01% din suma datorată pe zi de întârziere. Cuantumul penalităților nu va putea depăși în niciun caz suma asupra careia sunt calculate.
-

- 7.6.** Dacă, pe parcursul derulării prezentului contract, Locatarul va datora Locatorului plata mai multor sume derivând din contract, plățile efectuate de Locatar vor acoperi sumele datorate Locatorului, în următoarea ordine: sumele principale (chiria) și apoi penalitățile contractuale, după cum este cazul.

ART.8. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

8.1. LOCATORUL

- 8.1.1.** Locatorul va asigura Locatarului, pe toată durata prezentului contract, folosința linistită, utilă și netulburată a spațiului și va garanta contra evicțiunii terților.
- 8.1.2.** Locatorul va preda spațiul supus prezentului contract, în termen de cel mult 10 zile de la solicitarea preluării terenului, de către Locatar.
- 8.1.3.** Locatorul se obliga să se abțină de la orice act sau fapt personal, care ar avea drept consecință împiedicarea sau limitarea exercitării de către Locatar a dreptului de folosință asupra terenului, închiriat garantând liberul acces, în orice moment și de câte ori este necesar, pentru persoanele desemnate de Locatar și pentru toate materialele, utilajele și instalațiile necesare executării lucrărilor de asamblare, instalare, modificare, operare, întreținere și reparare a stației de telecomunicații.
- 8.1.4.** Locatorul se obligă să nu închirieze spațiul din prezentul contract, altor persoane fizice sau juridice.

În scopul garantării continuității prezentului Contract în aceleași termeni și în aceleași condiții pe toată Durata contractuală Locatorul se obliga să nu accepte nicio înțelegere tacită sau expresă indiferent de natura acesteia, care ar putea conduce la transferul/preluarea de către terți a drepturilor asupra terenului, și/sau care ar putea avea consecințe negative asupra echipamentelor instalate pe terenului

- 8.1.5.** Dacă Locatorul se hotărăște să vândă terenul închiriat, Locatarul va avea un drept de preempțiune pentru cumpărarea acestuia. În acest scop, Locatorul este obligat să comunice Locatarului intenția de vânzare și să acorde acestuia un termen de 15 zile înăuntrul căruia Locatarul să-și manifeste intenția de cumpărare. O încălcare a acestei clauze contractuale este de natură a atrage obligarea la daune-interese față de Locatar.
- 8.1.6.** În cazul înstrăinării terenului închiriat către un terț, Locatorul se obligă să introducă în contractul de vânzare-cumpărare ce va fi încheiat cu noul proprietar o clauză expresă prin care acesta din urmă preia locațiunea, vizând în special quantumul chiriei și durata pentru care produce efecte juridice prezentul contract.
- 8.1.7.** Locatorul garantează că terenul nominalizat în prezentul contract nu face obiectul niciunui litigiu cu terțe persoane, precum și faptul că acesta nu este grevat de sarcini, sub sancțiunea de daune interese, obligându-se să dea declarații sub semnătură privată sau autentice în acest sens, pe întreaga durată a contractului, oricând îi va fi solicitat de către Locatar.
- 8.1.8.** În cazul pierderii parțiale a folosinței terenului, închiriat, Locatarul va avea posibilitatea de a opta pentru reducerea chiriei proporțional cu pierderea folosinței suferite și încasarea unor sume cu titlu de daune interese ori pentru rezilierea contractului și încasarea unor sume cu titlu de daune interese pentru prejudiciul suferit.
Răspunderea Locatorului în cazurile arătate mai sus se angajează din momentul intervenției unui astfel de caz, chiar mai înainte de obținerea oricărei hotărâri judecătorești în acest sens.
- 8.1.9.** Locatorul se obligă să suporte toate obligațiile care îi revin pe baza legislației în domeniu.

- 8.1.10.** Locatorul are obligația să anunțe imediat Locatarul în cazul în care folosința acestuia este tulburată, inclusiv prin deteriorarea construcțiilor / echipamentelor aparținând Locatarului sau când intervin disfuncționalități la alimentarea cu energie electrică despre care are cunoștință. În cazul în care se prevăd sau intervin orice fel de lucrări de natura să conducă la încetarea temporară sau permanentă a alimentării cu energie electrică sau lucrări care să afecteze buna funcționare a instalațiilor tehnice ale Locatarului, Locatorul are obligația să anunțe Locatarul în cel mult 24 de ore de la data la care a luat cunoștință de posibilitatea intervenției acestor lucrări. În cazul nerespectării de către Locator a acestei obligații, Locatarul este în drept să ceară daune-interese în valoare cel puțin egală cu valoarea contractului.
- 8.1.11.** Locatorul este obligat să emită/prezinte factura justificativă a chiriei la începutul fiecărei perioade scadente conform periodicității de plată.
- 8.1.12.** Locatorul se obligă ca la expirarea prezentului contract sau la încetarea sa în orice mod, să permită Locatarului să preia toate bunurile proprii din spațiu.
- 8.1.13.** Locatorul este ținut să respecte toate obligațiile stabilite prin prezentul contract.

8.2. LOCATARUL

- 8.2.1.** Locatarul va folosi spațiul închiriat, menținându-l în perfectă stare, pentru construirea și instalarea unei stații releu formată din:
- un local tehnic / echipamente de telecomunicații;
 - un pilon necesar instalării antenelor de telecomunicații / suport de antene;
 - cablurile necesare bunei funcționări a instalațiilor, legăturile la rețeaua de energie electrică, legăturile la rețeaua telefonică comutată public, precum și cablurile care leagă localul tehnic de antene.
- 8.2.2.** Locatarul se obligă să-și exercite dreptul de preempțiune în termen de 10 zile de la data la care a luat la cunoștință de intenția de vânzare exprimată de Locator, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.
- 8.2.3.** Locatarul se obligă la plata chiriei și a utilităților în condițiile stipulate de prezentul contract.
- 8.2.4.** Locatarul va răspunde numai pentru prejudiciile cauzate din culpa prin faptă proprie.
- 8.2.5.** Locatarul se obligă să se abțină de la orice activitate care ar putea tulbura liniștea și securitatea imobilului.

ART.9. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

- 9.1.** Contractul încetează prin atingere la termen sau prin acordul părților.
- 9.2.** Oricare dintre părți poate cere încetarea Contractului, în cazul în care cealaltă parte încalcă în mod repetat obligațiile asumate prin acest contract și nu remediază încălcarea respectivă în termen de 60 (șaizeci de zile) calendaristice de la notificarea scrisă, trimisă prin intermediul unui executor judecătoresc, la adresa menționată la articolul 12.1, prin care i se solicită remedierea.

ART.10. RESTITUIREA TERENULUI

- 10.1.** La încetarea definitivă a contractului, Locatarul este obligat să elibereze, în termen de 45 (patruzeci și cinci) zile de la obținerea autorizației de desființare a Stației de telecomunicații și pe cheltuiala proprie, spațiul închiriat. Până la data eliberării complete și predării terenului, închiriat către Locator, pe baza semnării unui proces-verbal de predare-primire, Locatarul datorează chirie conform contractului. În cazul în care Locatorul este de acord, Locatarul poate lăsa câștigate Locatorului lucrările de îmbunătățire aduse spațiului sau va stabili un preț în vederea transmiterii dreptului de proprietate asupra acestora.

-
- 10.2.** Restituirea spațiului, în orice modalitate se va efectua, se va finaliza printr-un proces-verbal de predare-primire.
- 10.3.** Incetarea prezentului contract nu produce efecte asupra obligatiilor rezultate din Contract si neexecutate pana la data incetarii sale si nici asupra drepturilor si obligatiilor contractuale prevazute in sarcina partilor dupa data incetarii prezentului contract, incluzand, dar fara a se limita la, clauzele care privesc daunele-interese sau despagubiri datorate conform prezentului contract.)
- 10.4.** Părțile convin în mod expres ca Locatorul nu poate invoca un drept de retenție si nu poate pune sechestru asigurator asupra construcțiilor sau instalațiilor Locatarului, acesta putând oricând să le ridice.

ART.11. FORȚA MAJORĂ

Forța majoră, convenită ca fiind acel eveniment imprevizibil și de neînlăturat, petrecut după intrarea în vigoare a contractului, care împiedica partea sau părțile să-și îndeplinească obligațiile asumate prin contract, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

Partea care invocă forța majoră va înmâna celeilalte părți certificarea emisă de autoritatea competentă în termen de maximum 48 h de la obținere.

Dacă durata confirmată a existenței cazului de forța majoră este mai mare de 10 zile, părțile se vor reuni în mod obligatoriu pentru a decide condițiile continuării contractului sau rezilierea acestuia.

Exonerarea de răspundere operează numai pe durata existenței cazului de forță majora.

ART.12. NOTIFICĂRI

- 12.1.** Orice comunicare realizată în baza prezentului contract va fi valabilă dacă este adusă la cunoștință celeilalte părți în scris, prin fax, email, scrisoare recomandată sau orice alt mijloc care oferă garanția recepționării comunicării.

Notificările vor fi realizate sub forma scrisorii recomandate cu aviz de primire la adresele sus-menționate. Respectarea acestei forme este obligatorie pentru validitatea comunicării, sub sancțiunea neopozabilității notificării părții căreia i se adresează notificarea.

- 12.2.** Părțile contractante se angajează să comunice în scris în termen de 5 zile celeilalte părți orice modificare intervenită în adresa declarată. Necomunicarea modificării de adresă atrage valabilitatea corespondenței trimise la ultima adresă comunicată.

ART.13. LITIGII

Orice litigii apărute în legatură cu interpretarea sau executarea contractului se vor soluționa pe cale amiabilă; în situația în care acest demers eșuează, competența soluționării litigiului, aparține instanței judecătorești competente material de la sediul Locatarului.

ART.14. DISPOZIȚII FINALE

- 14.1.** Pe toată durata derulării prezentului contract, Locatorul este obligat să se abțină de la amplasarea oricărei instalații tehnice susceptibile să bruieze transmisia și recepția instalațiilor aparținând Locatarului. În cazul nerespectării acestei obligații, Locatorul va fi obligat la plata de daune-interese în cuantum cel puțin egal cu valoarea prezentului contract.
- 14.2.** Răspunderea părților în cadrul prezentului contract, este conformă dispozițiilor Codului Civil, completat de legislația speciala în vigoare.
- 14.3.** 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.
- 14.4.** În caz de dispoziții legale supletive, între părți vor prevala prevederile prezentului contract.
-

14.5. Locatorul garantează ca încheierea acestui contract precum și îndeplinirea obligațiilor care îi revin în baza acestuia nu vor constitui o încălcare a altui contract asumat de către Locator anterior semnării prezentului contract.

Pentru încheierea și executarea contractului, fiecare parte poate prelucra date cu caracter personal aparținând celeilalte Parti/reprezentanților legali sau angajaților celeilalte Parti ("Persoane vizate"). Pentru claritate, Partile au analizat și confirmat că executarea obiectului contractului nu implică prelucrări de date cu caracter personal, însă fiecare Parte va prelucra date cu caracter personal, inclusiv nume, prenume, serie și număr carte de identitate (după caz), număr de telefon, adresa de e-mail, semnatura aparținând Persoanelor vizate. Pentru datele cu caracter personal prelucrate în legătură cu prezentul Contract, Partile sunt de acord că acestea au calitatea de operatori independenți, stabilesc în mod autonom condițiile operațiunilor de prelucrare și sunt răspunzătoare în mod independent de respectarea cerințelor legale aplicabile acestor operațiuni.

14.6. Orice modificare a prevederilor prezentului contract se va realiza prin act adițional semnat de ambele părți și va fi considerat ca făcând parte integrantă din contract din momentul semnării lui.

1. schița spațiului închiriat și căile de acces;
2. procesul verbal de predare-primire a terenului închiriat;

Prezentul contract a fost încheiat la _____ în cinci exemplare originale cu aceeași valoare juridică, câte unul pentru fiecare parte, restul pentru formalități.

LOCATAR

LOCATOR

Președinte de ședință
Debreti Emil

Contrasemnează Secretar general
Lazar Alina Georgiana
