

CONTRACT DE INCHIRIERE nr. _____/_____

Prezentul Contract de Inchiriere („**Contractul**”) este incheiat intre:

UAT _____ inregistrata la Registrul Comertului sub nr. _____, CIF _____, legal reprezentata prin,

D-nul/D-na _____, in calitate de _____,

in calitate de proprietar (parte denumita in continuare „**Proprietarul**”), care consimte de bună voie să furnizeze aceste date numai în scopul derulării relației contractuale

si

1. **OMV PETROM SA**, cu sediul în str. Coralilor, nr. 22, “Petro City”, Bucuresti, sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului București sub nr. J40/8302/1997, CIF RO 1590082, Divizia Upstream, Unitatea de Afaceri Zone de Productie, **Zona de Productie** Muntenia, cu sediul in Blejoi, str. **Republicii**, Nr. 35, reprezentata prin Domnul Emil Eugen IOSIF, in calitate de Director Zona de Productie si Domnul Vasile Tudor in calitate de Director Operatiuni, in calitate de locatar (denumita in continuare „**Chiriasul**”),

Proprietarul si Chiriasul fiind denumite in continuare in mod individual „**Partea**” sau impreuna „**Partile**”.

Partile convin asupra încheierii prezentului Contract , in urmatoarele conditii:

ART. 1 OBIECTUL CONTRACTULUI

- 1.1 Obiectul Contractului este reprezentat de inchirierea de catre Proprietar catre Chirias, in baza Legii 238/2004 – Legea Petrolului si a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, a terenului în suprafata de _____ mp, avand categoria de folosinta _____, situat în _____, intravilan/extravilan, tarlăua _____, parcela _____, identificat in Planul topografic de situatie/Planul parcelar nr. _____ anexat la Contract (ANEXA 1), teren aflat intr-un perimetru de exploatare petroliera (denumit in cele ce urmeaza „**Terenul**”).
- 1.2 Proprietarul dovedeste calitatea pe care o are cu privire la Teren cu urmatoarele documente:

.....

...

.....

...

.....

...
- 1.3. In cazul in care Chiriasul nu va mai avea nevoie de intreaga suprafata de Teren inchiriata, Chiriasul are optiunea restrangerii suprafetei Terenului inchiriat, prin simpla transmitere a unei notificari in acest sens Proprietarului. Restrangerea suprafetei inchiriate se considera efectuata numai dupa ce partile au incheiat un Proces-verbal de redare partiala-restrangere careu (ANEXA 2) si au semnat Actul aditional in care va fi mentionata suprafata de Teren ramasa la dispozitia Chiriasului. Chiria datorata Proprietarului va fi recalculata in mod corespunzator pentru noua suprafata incepand cu data semnarii de catre Parti a Procesului verbal de redare partiala-restrangere careu (ANEXA 2).

ART. 2 SCOPUL INCHIRIERII

2.1 Proprietarul este de acord ca Terenul sa fie folosit de catre Chirias in scopul desfasurarii obiectului sau de activitate, respectiv realizarea de operatiuni petroliere, astfel cum sunt definite in Legea 238/2004- Legea petrolului (ca de exemplu dar fara a se limita la activitatea de foraj, explorare, dezvoltare exploatare si abandonare etc. a zacamintelor petroliere). Astfel, Proprietarul isi da acordul expres pentru construirea sau desfiintarea pe/de pe Teren a obiectivului petrolier

(„Obiectivul Petrolier”)

precum si a oricaror obiective petroliere pe care Chiriasul va dori sa le construiasca/desfiinteze pe/de pe Teren.

2.2 Proprietarul isi da acordul in mod expres pentru toate procedurile legale pe care Chiriasul trebuie sa le indeplineasca conform legislatiei in vederea utilizarii Terenului în scopul mentionat la art 2.1, inclusiv, acolo unde este cazul, pentru scoaterea temporara/definitiva din circuitul agricol si respectiv pentru redarea in circuitul agricol a terenurilor scoase temporar si/sau in cazul scoaterii definitive, pentru luarea măsurilor necesare de amenajare și de nivelare, dandu-i Terenului o folosință agricolă în termen de pana la 2 ani de la incheierea procesului de productie, conform legii.

2.3 Toate Obiectivele Petroliere pe care Chiriasul le realizeaza pe Teren sau le desfiinteaza de pe Teren sunt considerate a fi /a fi fost efectuate cu buna-credinta si constituie proprietatea Chiriasului.

ART. 3 PREDAREA TERENULUI

3.1 Partile vor semna un Proces verbal de predare-primire (ANEXA 3), la data cand Chiriasul va putea incepe lucrarile de suprafata, in care se va detalia starea Terenului, (categoria de folosinta), precum si orice alte informatii pe care Partile le vor considera necesare, care va fi anexat la Contract si va face parte integranta din acesta. In cazul in care prezentul Contract se incheie pentru prelungirea sau inlocuirea unei relatii contractuale preexistente intre Parti, Procesul-verbal de predare-primire nu se va mai incheia.

ART. 4 DURATA INCHIRIERII

4.1 Contractul este incheiat pe perioada de ani (.....).

ART. 5 CHIRIA SI MODALITATILE DE PLATA

5.1 Chiria stabilita conform Procesului verbal de negociere (ANEXA 4) este delei/mp/an, in suma totala de lei/an, adică în total lei, pentru perioada -, stabilită in conditiile prevazute de art.6 si art.10 din Legea Petrolului

5.2 Quantumul chiriei va fi actualizat anual, in raport de evolutia indicelui de inflatie inregistrat de Institutul National de Statistica, cu exceptia sumelor care se achita în avans.

In situatia modificarii obiectului Contractului in conditiile art. 1.3 de mai sus, chiria datorata Proprietarului pentru suprafata de Teren nerestituita va fi recalculata avand in vedere pretul de.....lei/mp/an stabilit la art.5.1 de mai sus, recalcularea urmand sa produca efecte incepand cu data semnarii de catre Parti a Procesului verbal de redare partiala-restrangere careu (ANEXA 2).

5.3 Chiria va fi platita de catre Chirias astfel:

- a) pentru primul an din durata Contractului, in termen de 30 zile de la data semnarii Procesului Verbal de predare-primire, prin virament bancar, in contul indicat de Proprietar, respectiv nr., deschis la
- b) ulterior, chiria in cuantumul actualizat conform art .5.2 de mai sus se va plati anual, in data de _____a anului urmator, prin virament bancar, in contul indicat de Proprietar.

5.4 Contravaloarea despagubirilor pentru culturile (agricole, pomicole, viticole etc.) existente pe Teren la data incheierii prezentului contract, afectate urmare a executarii lucrarilor premergatoare amplasarii si punerii in functiune a Obiectivului Petrolier (platforma sonda, drum acces sonda, conducte linii de amestec, LEA, etc), se evalueaza de catre comisia constituita la nivelul fiecarui Asset sau se stabileste prin negociere directa cu Proprietarul si se plateste de Chirias la inceperea lucrarilor mentionate in art.2. Proprietarul declara in mod expres ca nu mai are nici o alta pretentie fata de Chirias cu privire la culturile (agricole, pomicole, viticole etc) existente pe Teren.

5.5 Evaluarea sau negocierea se face tinand seama de: clasa de calitate a terenului, productia medie la Ha, pretul/Ha si alte elemente specifice fiecarei culturi, date obtinute de la Directia Agricola pe raza careia este situat Terenul care face obiectul inchirierii.

5.6 Contravaloarea despagubirilor este de lei si se compune din :

- 1)lei pentru.....butuci de vita-de-vie
- 2)lei pentru.....pomi fructiferi
- 3)lei pentru.....alte culturi

5.7* Pentru perioada cuprinsa între și, perioadă delimitata in baza prevederilor art. 2517 Cod Civil, privitoare la termenul general de 3 ani al prescriptiei extinctive, in vederea preintampinarii oricarui litigiu cu privire la o posibila lipsa de folosinta pentru trecut, Partile agreeaza ca Proprietarul sa primeasca de la Chirias o despagubire pentru lipsa de folosinta a Terenului, calculata astfel :

..... lei/mp/an x mp = lei/an, adica în total lei/an x ani = lei pentru întreaga perioadă. (* se aplica numai când este cazul)

ART. 6 OBLIGATIILE PROPRIETARULUI

6.1 Proprietarul trebuie să predea Chiriasului Terenul liber de orice sarcină.

6.2 Proprietarul va asigura Chiriasului folosinta linistita si utila a Terenului pe toata durata Contractului.

6.3 Proprietarul se obliga sa se abtina de la orice fapt care ar impiedica, diminua sau stanjeni folosinta Terenului conform art.2.1 si art. 2.2 de mai sus.

6.4. Daca un tert pretinde vreun drept asupra Terenului, Proprietarul se obliga sa il apere pe Chirias chiar si in lipsa unei tulburari de fapt. In situatia in care Chiriasul este lipsit in tot sau in parte de folosinta Terenului, Proprietarul se obliga sa il despagubeasca pe Chirias pentru toate prejudiciile suferite in desfasurarea activitatii sale pe acest Teren.

6.5. Proprietarul se obliga sa garanteze CHIRIASUL contra viciilor Terenului care impiedica sau micsoreaza folosirea lui potrivit art. 2.1 si 2.2 de mai sus, in conformitate cu art. 1790 Cod Civil.

6.6. Proprietarul va putea sa instraineze Terenul care face obiectul prezentului Contract numai cu respectarea dreptului de preemtiune al Chiriasului, astfel cum este reglementat mai jos. In cazul in care Chiriasul nu isi exercita acest drept sau renunta in mod expres la exercitarea lui, Proprietarul se obliga sa asigure opozabilitatea acestui Contract fata de cumparator / noul proprietar, aceasta insemnad ca noul proprietar va fi tinut sa respecte intocmai prezentul Contract.

6.7. In situatia in care Proprietarul doreste sa instraineze Terenul inchiriat, se obliga sa acorde Chiriasului, un drept de preemtiune, pe care acesta il va putea exercita in termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data primirii notificarii prin care Proprietarul ii aduce la cunostinta intentia de instrainare, conditiile si termenii instrainarii. In cazul in care Partile, cu buna credinta, nu ajung la un acord cu privire la vanzare-cumparare, Proprietarul va putea sa transfere dreptul sau de proprietate asupra Terenului inchiriat cu respectarea art. 6.6 de mai sus.

6.8. In cazul in care Terenul va fi instrainat unui tert, Proprietarul va mentiona in mod expres in contractul de vanzare-cumparare existenta, termenii si conditiile prezentului Contract, urmand ca noul Proprietar sa fie tinut sa respecte drepturile Chiriasului.

6.9. In cazul in care Terenul va fi instrainat unui tert, Proprietarul va notifica Chiriasului cuprinsul Contractului in termen de 15 zile calendaristice de la incheierea acestuia.

6.10. In cazul in care Proprietarul va dori sa inspecteze starea Terenului, o va putea face numai pe baza unei notificari scrise transmise Chiriasului cu cel putin 3 zile lucratoare inainte si numai cu respectarea programului de business al Chiriasului precum si cu respectarea tuturor normelor de securitate si siguranta in operare si a tuturor procedurilor interne ale Chiriasului.

6.11 Proprietarul va respecta prevederile legislatiei romane privind TVA si facturarea, aplicabile operatiunilor ce fac obiectul acestui Contract.

In cazul in care, in conformitate cu prevederile legislatiei fiscale nationale, orice livrari/prestari efectuate in baza acestui contract pot fi scutite de TVA si/sau pot face obiectul mecanismului de taxare inversa Proprietarul se obliga sa aplice aceste prevederi.

In cazul in care Proprietarul nu respecta aceste prevederi legale, Chiriasul este indreptatit sa refuze plata pana la emiterea de catre Proprietar a unei facturi corecte si conforme si/sau sa solicite despagubiri.

ART. 7 OBLIGATIILE CHIRIASULUI

7.1 Chiriasul se obliga sa plateasca chiria in cuantumul, la termenele si in conditiile stipulate in prezentul Contract.

7.2 Daca ratiuni de ordin tehnic/tehnologic impun utilizarea unei suprafete mai mari decat cea stabilita prin prezentul Contract, Proprietarul este de acord sa inchirieze Chiriasului suprafata aditionala, in aceiasi termeni si aceleasi conditii ca in prezentul Contract.

7.3. Chiriasul se obliga sa foloseasca Terenul in scopul pentru care a fost inchiriat.

7.4. La incetarea Contractului sau, dupa caz, la restrangerea suprafetei inchiriate, Chiriasul va preda Terenul Proprietarului. Partile vor incheia un Proces verbal de redare a Terenului (ANEXA 5), prin care Proprietarul reprimește de la Chirias Terenul sau, dupa caz, suprafata ce nu mai este necesara Chiriasului.

7.5 . In cazul in care Proprietarul nu se prezinta pentru semnarea Procesului- verbal de redare a Terenului la data stabilita prin **Notificarea transmisa de Chirias**, Terenul se considera predat la data stabilita in Notificare in cazul in care Proprietarul a fost notificat cu confirmare de primire cu cel putin 5 zile inainte de data stabilita pentru semnarea Procesului-verbal de redare a Terenului dar acesta nu a dat curs notificarii sau refuza in mod nejustificat preluarea Terenului..

ART. 8 DECLARATIILE SI GARANTIILE PROPRIETARULUI

8.1 Proprietarul are intreaga capacitate din punct de vedere legal pentru a executa si indeplini toate obligatiile asumate prin prezentul Contract iar persoana care semneaza acest Contract in numele Proprietarului este pe deplin autorizata in acest sens.

8.2 Proprietarul, la data semnarii prezentului Contract, garanteaza ca este proprietarul Terenului si are dreptul de a inchiria Terenul.

8.3. Nu exista nici un litigiu, incluzand dar fara a se limita la actiuni in revendicare a Terenului, actiune ce are ca obiect Legea 10/2001, actiuni in reconstituirea/constituirea a dreptului de proprietate in temeiul legilor proprietatii sau proceduri de executare silita in curs sau pe cale sa apara, in contra Proprietarului, cu privire la Teren.

ART. 9 MODIFICAREA SI INCETAREA INCHIRIERII

9.1. Modificarea Contractului se poate realiza numai prin acordul Partilor, prin act aditional ce va deveni parte integranta a prezentului Contract.

9.2. Incetarea Contractului va interveni in urmatoarele situatii:

a. Prin acordul Partilor, la data care va fi mentionata in acel acord;

b. La expirarea duratei pentru care a fost incheiat;

c. In cazul neexecutarii sau executarii necorespunzatoare de catre Proprietar a oricareia dintre obligatiile asumate prin prezentul Contract sau in cazul in care vreuna dintre declaratiile date este falsa sau incompleta, Chiriasul poate

rezilia prezentul Contract prin transmiterea unei notificari scrise catre Proprietar, rezilierea operand fara punere in intarziere, fara nici o alta formalitate prealabila si fara interventia instantei.

d. In cazul in care Chiriasul intarzie plata Chiriei, Proprietarul va notifica Chiriasul, iar daca acesta nu va achita chiria in termen de 90 zile de la data primirii notificarii, Proprietarul poate rezilia prezentul Contract.

e. Prin denuntarea unilaterala a Contractului de catre Chirias, cu obligatia notificarii Proprietarului cu 30 (treizeci) de zile inaintea incetarii Contractului, fara a fi necesare alte formalitati prealabile si fara interventia instantei, incetarea Contractului operand de drept.

f. La data incetarii operatiunilor petroliere, inainte de expirarea termenului prevazut la art. 4.1 cu respectarea conditiilor prevazute la lit.e si fara vreo obligatie din partea Chiriasului de a suporta plata chiriei pana la sfarsitul perioadei initiale a Contractului.

ART.10 RASPUNDEREA CONTRACTUALA

10.2. In situatia in care, prin nerespectarea obligatiilor si clauzelor contractuale, una din Parti cauzeaza celeilalte Parti prejudicii aceasta din urma are dreptul sa pretinda despagubiri.

10.3. Nici Proprietarul nici Chiriasul nu vor raspunde pentru neexecutarea oricarei prevederi sau obligatii din Contract daca si in masura in care executarea a fost intarziata sau impiedicata de un eveniment de forta majora. In scopul prezentului Contract, un caz de forta majora va consta in orice eveniment imprevizibil care excede controlului oricarei parti. Forta majora trebuie dovedita conform legii de partea ce o invoca.

ART. 11 SOLUTIONAREA LITIGIILOR

11.1 Litigiile de orice natura in legatura cu sau care decurg din executarea prezentului Contract vor fi solutionate pe cale amiabila, iar in caz de imposibilitate de solutionare amiabila, competenta revine instantelor judecatoresti competente.

ART.12 DISPOZITII FINALE

12.1. Contractul contine intreaga intelegere a Partilor referitoare la obiectul acestuia si inlocuieste toate intelegerile sau aranjamentele anterioare scrise sau verbale dintre Parti.

12.2 Prin acceptarea si semnarea prezentului Contract partile convin ca Proprietarul si Chiriasul sa duca la indeplinire conditiile prevazute de Codul Fiscal modificat si completat prin *OUG 115/2023 privind unele măsuri fiscal-bugetare. în domeniul cheltuielilor publice, pentru consolidare fiscală, combaterea evaziunii fiscale, pentru modificarea și completarea unor acte normative, precum și pentru prorogarea unor termene*, publicata în Monitorul Oficial nr. 1139/ 15 decembrie 2023.

12.3 Proprietarul este de acord cu notarea prezentului Contract in cartea funciara a Terenului (daca aceasta exista sau daca ii este necesara Chiriasului din diverse motive, cum ar fi dar fara a se limita la motive legate de opozabilitatea prezentului Contract fata de terti, inclusiv fata de viitorii proprietari ai Terenului), pe cheltuiala Chiriasului;

12.4 .Urmatoarele anexe fac parte integranta din prezentul Contract:

Anexa 1 Planul topografic de situatie/Planul parcelar/

Anexa 2 Procesul verbal de redare partiala-restrangere careu;

Anexa 3 Procesul verbal de predare-primire;

Anexa 4 Procesul verbal de negociere;

Anexa 5 Procesul verbal de redare in circuitul initial.

Prezentul Contract a fost incheiat astaziin 2 (doua) exemplare originale, cate unul pentru fiecare Parte.

PROPRIETAR :

CHIRIAS :
SC OMV PETROM S.A.,
Zona de Productie Muntenia

DIRECTOR,
Emil Eugen IOSIF

DIRECTOR OPERATIUNI,
Vasile TUDOR

VIZAT JURIDIC,
Oana Mariana ENESCU

TOPOGRAF,
Robertino Dragos CIMPEANU

RESPONSABIL CONTRACT,
Iustina Elena TURTUREANU