

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Constantin Sebastian BULARCA**

**Avizează pentru legalitate,**  
**SECRETARUL COMUNEI VAMA BUZĂULUI,**  
**Adrian – Constantin GĂITAN**

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. .... încheiat azi, \_\_\_\_\_,

Între:

**Comuna Vama Buzăului**, adresa sediului Vama Buzăului, str. Principală, nr. 425, telefon 0268/288.505, fax 0268/288.830, cod fiscal 4728300, Trezoreria Săcele, reprezentată prin primar prof. ing. dipl. Tiberiu Nicolae CHIRILAȘ, în calitate de **LOCATOR**

Și

**RCS & RDS S.A.**, persoană juridică română, cu sediul în București, str. Dr. Staicovici nr. 75, Forum 2000 Building, Faza I, Etaj 2, Sector 5, având numărul de ordine în registrul comerțului J40/12278/1994, CUI 5888716, atribut fiscal RO, reprezentată prin Ioan Bendei – Vicepreședinte C.A., în calitate de **LOCATAR**,

Prezentul contract de închiriere este supus dispozițiilor Codului civil român și are ca obiect transmiterea folosinței spațiului în vederea desfășurării activităților cu privire la care Locatarul este autorizat în baza licenței acordate de Statul Român, prin instalarea, exploatarea și întreținerea de echipamente de telecomunicații (inclusiv echipamente de radiocomunicații pentru telefonie mobilă), în condițiile arătate mai jos:

### I. Preambul

I.1. Locatarul are dreptul neafectat de modalități de a transmite prin închiriere folosința terenului situat în com. Vama Buzăului, având număr cadastral 100567, înscris în Cartea Funciară nr. 100567 Vama Buzăului, și garantează că acesta este fără sarcini, fără servituți și fără restricții în ceea ce privește transmiterea dreptului de folosință.

I.2. Părțile își exprimă acordul cu privire la încheierea contractului de locațiune, în baza caruia Locatarul va avea dreptul să instaleze pe, deasupra, în sau sub terenul detinut de Locatar antene, piloni și echipamente de comunicații electronice, inclusiv suporturi și alte facilități necesare pentru susținerea acestora, rețea de cabluri, precum și să modifice, opereze, înlocuiască și să mențină în incinta imobilului ce formează obiectul prezentului contract echipamentele electronice și accesoriile potrivit clauzelor prezentului contract, în schimbul pretului locațiunii.

### II. Obiectul contractului

**Art.1.** Obiectul prezentului contract îl reprezintă transmiterea dreptului de locațiune exclusivă de către Locatar și dobândirea de către RCS & RDS S.A. a dreptului de închiriere exclusivă asupra unui teren în suprafața de 225 m.p. (denumit în continuare "Imobilul") – parte a terenului în suprafață totală de 225 m.p., situat în comuna Vama Buzăului, sat Vama Buzăului, județul Brașov, având număr cadastral 100567, intabulat în CF nr. 100567 Vama Buzăului.

**Art.2.** Locatarul declară în mod expres și irevocabil că este de acord:

- a) că Imobilul să fie utilizat de către Locatar pentru montarea antenelor și a echipamentelor de comunicații electronice (spațiul tehnic afectat) conform schiței anexate – Anexa 2, parte integrantă a prezentului contract;
- b) să acorde Locatarului dreptul a instala și asigura accesul rețelelor de cabluri necesare pentru realizarea racordului la instalația de energie electrică, a racordului la rețeaua de comunicații electronice utilizată cu orice titlu de către Locatar, precum și accesul cablurilor de la spațiul tehnic la antenele și la echipamentele accesorii;
- c) să acorde dreptul de acces neîngrădit al reprezentanților, împuterniciților, personalului tehnic și de întreținere ai Locatarului la amplasamentul ce formează obiectul prezentului contract, inclusiv cu echipamentele, utilajele și autovehiculele necesare.

**Art.3.** Potrivit acordului expres de voință al părților, imobilul ce formează obiectul prezentului contract va fi folosit de Locatar în vederea instalării de echipamente radio și aparatură electronică necesare desfășurării activităților de furnizor public de rețele și servicii de comunicații electronice.

**Art.4.** Imobilul ce formează obiectul prezentului contract va fi utilizat în scop tehnic și nu va putea fi utilizat în

scopuri precum birou, magazie de mărfuri, prestări servicii.

### **III. Caracteristici tehnice ale echipamentelor Locatarului. Autorizații**

**Art.5.** Potrivit convenției părților, Imobilul care formează obiectul prezentului contract va fi folosit de către Locatar pentru instalarea oricăruia sau tuturor echipamentelor care urmează, în funcție de necesitățile Locatarului:

a) spațiul tehnic (conform descrierii tehnice anexate) care cuprinde, fără a se limita la: stații radio, un sistem de ventilație-încălzire, un distribuitor/un terminal de linie, un sistem de iluminare, un sistem de protecție împotriva incendiilor, precum și întregul material tehnic complementar necesar bunei funcționări a echipamentelor și instalațiilor;

b) unul sau mai mulți piloni necesari montării suporturilor de antene (ale căror planuri de construcție și/sau situație sunt anexate prezentului contract);

c) rețelele de cabluri necesare pentru buna funcționare a echipamentelor și instalațiilor, inclusiv cablurile care asigură conectarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică și împământare, legăturile la orice rețea de comunicații electronice, precum și rețeaua de cabluri care asigură conexiunea între spațiul tehnic și antene.

Echipamentele instalate de Locatar vor respecta normele și reglementările în vigoare pentru acest domeniu de activitate.

Locatarul își exprimă acordul expres, iar Locatarul va asigura, în funcție de necesitățile sale, pentru echipamentele instalate pe și în Imobil un paratrăznet având legătură la pământ, dacă o astfel de instalație nu există sau dacă aceasta nu corespunde din punct de vedere tehnic.

Locatarul își rezervă dreptul de a instala orice sistem de securitate pe care îl consideră necesar în vederea protejării echipamentelor și instalațiilor sale, fiind singurul proprietar al acestora.

Toate echipamentele, instalațiile și materialele instalate de Locatar rămân în proprietatea acestuia. Locatarul își rezervă dreptul de a afișa pe echipamente, materiale și instalații, inscripții care vor certifica dreptul său de proprietate asupra acestora.

Fiecare parte se obliga să nu perturbe funcționarea echipamentelor și instalațiilor aparținând celeilalte parti, iar dacă s-au produs astfel de perturbări, să ia măsurile necesare pentru remedierea situației în cel mai scurt timp posibil.

**Art.6.** Autorizațiile necesare instalării și desfășurării activităților specifice vor fi obținute de Locatar. Locatarul autorizează RCS&RDS să solicite toate licențele, acordurile, autorizațiile care pot fi necesare pentru instalarea, întreținerea, menținerea, repararea și deinstalarea echipamentelor, cablurilor și accesoriilor, precum și pentru orice modificări aduse acestora în conformitate cu necesitățile Locatarului, iar, la solicitarea acestuia din urma, Locatarul va remite documentele necesare în forma solicitată, colaborând și acordând Locatarului tot sprijinul necesar pentru obținerea autorizațiilor.

### **IV. Durata contractului**

**Art.7.** Prezentul contract se încheie pentru o durată de 10 (zece) ani (perioada inițială) și intră în vigoare la data semnării sale de către părți. Obligația de plată a prețului închirierii se naște cu privire la perioada începând cu data preluării Imobilului pe baza procesului verbal de predare-primire.

**Art.8.** Prezentul contract se va prelungi în mod tacit, pentru perioade succesive de câte 5 (cinci) ani (perioade extinse), dacă niciuna din părțile contractante nu notifică cealaltă parte cu privire la încetarea la termen a contractului, printr-o scrisoare recomandată cu confirmare de primire, primită cu cel puțin șase luni înaintea datei de expirare a perioadei inițiale/extinse.

**Art.9.** Dacă, din orice cauza, utilizarea oricărui echipament tehnic devine imposibilă, oneroasă sau mai puțin performantă decât a fost estimat, dacă se modifică rețeaua Locatarului sau dacă intervin probleme tehnice care afectează performanțele echipamentelor Locatarului, acesta are dreptul, în orice moment, să denunțe unilateral prezentul contract printr-o notificare predată pe baza semnăturii de primire sau sub forma unei scrisori transmise cu confirmare de primire, încetarea contractului urmând a intra în vigoare în termen de 1 lună de la data trimiterii notificării. Locatarul nu va putea fi obligat la plata nici unei daune către Locatarul în cazul încetării contractului în condițiile prezentului articol.

**Art.10.** Neobținerea autorizațiilor necesare desfășurării activității Locatarului dă dreptul Locatarului să denunțe unilateral prezentul contract, fără notificare, fără îndeplinirea altor formalități și fără intervenția instanțelor judecătorești. În cazul neobținerii autorizațiilor și avizelor necesare desfășurării activității sale, Locatarul va achita prețul locațiunii calculat pentru perioada cuprinsă între data preluării Imobilului pe baza de proces-verbal de predare-primire și data înștiințării Locatarului cu privire la imposibilitatea desfășurării activităților preconizate, urmând ca Locatarul să suporte costul lucrărilor de reamenajare a Imobilului ce formează obiectul prezentului contract, restituindu-l Locatarului așa cum l-a primit, mai puțin uzura normală, fără a datora alte despăgubiri.

**Art.11.** Locatarul poate efectua, pe propria cheltuială, toate demersurile necesare pentru înscrierea în cartea funciara a drepturilor dobândite în baza prezentului contract, precum și pentru asigurarea opozabilității și publicității corespunzătoare.

## **V. Prețul închirierii . Termenul și modalități de plată a acestuia**

**Art.12.** Părțile au negociat și agreat în mod ferm un preț anual al închirierii 1000 euro/an.

**Art.13.** Plata prețului închirierii se va face în termen de 30 zile de la primirea facturii fiscale emise de către Locator, în lei la cursul de schimb valutar Euro/Leu al B.N.R. valabil la data emiterii facturii. Emiterea facturii nu poate avea loc înainte de începerea anului al cărui chirie se facturează.

Dacă Locatarul nu obține autorizațiile necesare, se vor aplica dispozițiile art.10 de mai sus.

**Art. 14** Plata prețului închirierii se va face în contul bancar nr. RO 08TREZ13621A300530XXXX al Locatorului deschis la Trezoria Săcele – jud. Brașov.

## **VI. Predarea-primirea, amenajarea, modificarea și restituirea Imobilului**

**Art.15.** Predarea-primirea Imobilului se va face în baza unui proces-verbal semnat de reprezentanții ambelor părți, în care se va descrie starea și dotarea fiecărui imobil.

**Art.16.** Imobilul și instalațiile existente vor putea face obiectul modificărilor tehnice pe care Locatarul le consideră necesare, cu respectarea destinației convenite de părți.

**Art.17.** La expirarea perioadei de închiriere, inițiale sau extinse, după caz, dacă nu intervine prelungirea tacită a contractului sau în cazul aplicării dispozițiilor art.9 sau 10 de mai sus, Locatarul va elibera Imobilul, ridicând instalațiile care îi aparțin, lăsând Imobilul în starea inițială, cu excepția uzurii normale.Locatorul va putea negocia cu Locatarul păstrarea amenajărilor și modificărilor restituindu-i acestuia din urma contravaloarea îmbunătățirilor aduse Imobilului.

**Art.18.** Restituirea Imobilului se va face în baza unui proces verbal redactat și semnat de reprezentanții părților.

## **VII. Drepturile și obligațiile părților**

### **Art.19. *Obligațiile Locatarului***

a ) să folosească Imobilul potrivit destinației convenite de părți, având obligația să îl mențină în stare de întreținere corespunzătoare și să efectueze lucrările de reparații curente ale acestuia;

b ) să asigure, pe propria cheltuială, întreținerea echipamentelor și instalațiilor tehnice amplasate în și/sau pe Imobil;

c ) să se abțină de la orice activitate care ar putea tulbura liniștea și securitatea imobilului;

d ) să achite prețul închirierii la termenele stabilite în contract, în baza facturii emise de Locator conform prezentului contract;

e ) să plătească impozitele și taxele care sunt în sarcina Locatarului, precum și cele aferente locațiunii Imobilului, potrivit dispozițiilor legale aplicabile.

f ) să achite furnizorilor de utilități, dacă nu a încheiat contracte în nume propriu cu aceștia, în numele Locatorului, cheltuielile cu utilitățile aferente Imobilului ce formează obiectul prezentului contract în termenul prevăzut în contractele încheiate de Locator cu furnizorii de utilități.

### **Art.20. *Obligațiile Locatorului:***

a ) să emită și să predea Locatarului, în condițiile prevăzute în prezentul contract, factura în baza careia se face plata prețului închirierii;

b ) să răspundă pentru viciile Imobilului, care împiedică locatarul în liniștită și utilă folosință a acestuia potrivit destinației imobilului și potrivit scopului Locatarului pentru care s-a încheiat prezentul contract de închiriere .

c ) locatorul se obligă să-l sprijine pe Locatar prin furnizarea actelor, documentațiilor sau prin depunerea unor cereri sau prin alte acțiuni pentru obținerea autorizațiilor, avizelor și tuturor aprobărilor necesare desfășurării activităților realizate în Imobilul ce formează obiectul prezentului contract, potrivit obiectului de activitate al Locatarului și clauzelor prezentului contract.

d ) locatorul se obligă ca în cazul înstrăinării, pe orice cale, a Imobilului care formează obiectul prezentului contract sau a întregului imobil din care face parte imobilul ce formează obiectul prezentului contract, să includă în actul respectiv obligativitatea dobânditorului de a respecta prevederile prezentului contract de închiriere, în caz contrar Locatorul urmând să răspundă conform legii pentru orice prejudiciu produs Locatarului;

e ) să se abțină de la orice, acțiune, act sau fapt care ar putea să-l tulbure sau stânjenească în orice mod pe Locatar în exercitarea liniștită și utilă a dreptului de folosință asupra Imobilului ce formează obiectul prezentului contract;

f ) să garanteze pe Locatar de folosință liniștită și utilă a Imobilului ce formează obiectul prezentului contract pentru întreaga durată a prezentului contract, precum și împotriva pierderii (totale sau parțiale) a folosinței acestui Imobil, indiferent dacă o astfel de tulburare este datorată faptei Locatorului sau a unor terți. În cazul apariției unei tulburări sau pierderi a folosinței Imobilului, Locatorul se obligă să-l despăgubească pe Locatar pentru prejudiciile suferite în urma tulburării sau pierderii folosinței, urmând să pună la dispoziția Locatarului un imobil asemănător cu cel care formează obiectul prezentului contract pentru desfășurarea în condiții similare a activităților specifice desfășurate în Imobil și să suporte eventuala diferență de preț a închirierii , costurile implicate de mutarea

echipamentelor, precum și orice alte costuri implicate de întreruperea furnizării serviciilor către clienții Locatarului sau generate de alte situații care ar produce acestuia vreun prejudiciu material sau moral.

În cazul pierderii parțiale a folosinței Imobilului ce formează obiectul prezentului contract, Locatarul va avea posibilitatea de a opta fie pentru reducerea prețului locațiunii, proporțional cu pierderea folosinței suferite și plata daunelor interese de către Locator, fie pentru rezilierea contractului și plata daunelor interese de către Locator pentru prejudiciul suferit.

În oricare dintre cazurile descrise mai sus, răspunderea Locatorului va fi angajată din momentul intervenției unui astfel de caz, chiar mai înainte de pronunțarea oricărei hotărâri judecătorești în acest sens.

a) să avertizeze Locatarul cu cel puțin 3(trei) luni înainte în situația realizării unor reparații care în baza legii sau a prezentului contract sunt în sarcina Locatorului sau în orice situație care ar putea avea ca efect afectarea funcționării echipamentelor și instalațiilor tehnice ale Locatarului. În orice situații de acest fel, Locatorul va preciza termenul de derulare a lucrărilor care ar putea afecta funcționarea echipamentelor și instalațiilor Locatarului și va propune acestuia din urmă o alternativă eficientă care să permită funcționarea corespunzătoare a echipamentelor și instalațiilor.

b) să permită Locatarului eventuala extindere, din rațiuni de ordin tehnic, a suprafețelor ce formează obiectul prezentului contract.

### **VIII. Accesul la Imobil și funcționarea echipamentelor**

**Art.21.** Accesul și circulația, în perimetrul Imobilului ce formează obiectul prezentului contract, a personalului, a prepușilor Locatorului, a subcontractanților acestuia sau a oricăror altor persoane sunt permise numai cu autorizarea prealabilă din partea Locatarului.

**Art.22.** Locatorul garantează accesul Locatarului și a prepușilor acestuia, în regim non-stop, respectiv 24 de ore din 24, 7 zile din 7, pentru orice intervenție necesară în vederea întreținerii, reparării și menținerii în stare corespunzătoare de funcționare a echipamentelor și instalațiilor amplasate în Imobilul ce formează obiectul prezentului contract.

**Art.23.** Locatorul va permite accesul în orice moment și ori de câte ori este nevoie atât personalului menționat mai sus, cât și materialelor, aparatelor, sculelor, utilajelor și instalațiilor, precum și a tot ce este necesar pentru executarea lucrărilor de instalare, modificare, operare, întreținere, reparare și dezinstalare a echipamentelor, instalațiilor și accesoriilor acestora, inclusiv accesul autovehiculelor folosite de persoanele menționate mai sus în perimetrul Imobilului ce formează obiectul prezentului contract.

**Art.24.** Pe durata existenței prezentului contract, Locatorul se obligă să nu amplaseze echipamente și să nu permită realizarea de instalații tehnice susceptibile să afecteze în orice fel transmisia și recepția echipamentelor și instalațiilor Locatarului.

**Art.25.** Locatarul poate solicita racordarea separată la rețeaua de distribuție a energiei electrice, precum și la alte rețele de utilități. Dacă Locatarul nu poate obține racordarea separată la rețeaua de alimentare cu energie electrică sau dacă această racordare este prea oneroasă pentru Locatar, Locatorul va permite alimentarea instalațiilor Locatarului de la o sursă disponibilă, cu condiția instalării unui contor care să înregistreze separat consumul de energie și cu condiția ca Locatarul să suporte cheltuielile necesare generate de racordarea la o sursă disponibilă.

### **IX. Forța majoră**

**Art.26.** Prin caz de forță majoră se înțelege orice eveniment imprevizibil și insurmontabil care intervine ulterior încheierii prezentului contract. Sunt considerate asemenea cazuri evenimentele consacrate de legea civilă română, de doctrină și practica judecătorească. Incidența oricărui caz de forță majoră înlătură răspunderea părții contractante, aflate în imposibilitate să-și îndeplinească, din aceasta cauza, obligațiile asumate, dacă invocă și dovedește, în condițiile legii civile, cazul de forță majoră.

**Art.27.** Dacă forța majoră împiedică părțile contractante sau numai una dintre acestea să-și execute obligațiile contractuale pentru o perioadă mai mare de 30 (treizeci) de zile, partea afectată poate invoca încetarea de plin drept a prezentului contract, fără intervenția instanței judecătorești și fără vreo alta formalitate, înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat.

### **X. Incetarea contractului**

**Art.28.** Contractul poate înceta în orice moment prin acordul de voință al părților, în termenul de valabilitate, fără plata de daune.

**Art.29.** Prezentul contract încetează de plin drept, fără a fi necesară intervenția vreunei instanțe judecătorești și fără vreo altă formalitate, în condițiile art.9 sau art.10 din contract.

**Art.30.** Prezentul contract încetează prin încheierea Contractului de suprafață în condițiile art.37.

**Art.31.** Incetarea contractului nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja născute între părți.

## **XI. NOTIFICĂRI**

**Art.32.** Orice comunicare realizată în baza prezentului contract va fi valabilă dacă este adusă la cunoștința celeilalte parti, în scris, prin fax, scrisoare recomandată sau orice alt mijloc care oferă garanția recepționării și confirmării comunicării.

**Art.33.** Adresele partilor pentru primirea corespondentei sunt urmatoarele:

**Locatorul: Comuna Vama Buzăului**

Adresa : comuna Vama Buzăului, sat Vama Buzăului, nr. 425, jud. Brașov.

Telefon/Fax: 0268288505

In atentie: Mirică Daniel

**Locatarul: RCS & RDS S.A.**

Adresa: București, sector 5, str. Dr. Staicovici nr.75, Forum 2000 Building, Faza I, et.2

Telefon/Fax: 031 4004 440; 031 4004 441

In atentie: Dep. Juridic

**Art.34.** Fiecare parte se obliga să comunice, în scris, în termen de cel mult 5 (cinci) zile celeilalte părți orice modificare intervenită în adresa indicata mai sus sau comunicata ulterior.

## **XII. Litigii**

**Art.35.** Partile vor incerca sa rezolve pe cale amiabila orice eventuale neintelegeri dintre acestea cu privire la incheierea, executarea, interpretarea sau incetarea prezentului contract.

**Art.36.** In caz de nerezolvare pe cale amiabila, litigiile vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti de drept comun.

## **XIII. Dispoziții finale**

**Art.37.** Locatorul declara totodata pe propria raspundere si garanteaza ca nu isi va incalca nicio obligatie in legatura cu incheierea Contractului de superficie, in caz contrar obligandu-se sa repare integral prejudiciul suferit de Locatar constand in pierderea efectiva suferita si beneficiul de care acesta este lipsit.

**Art.38.** Locatarul este exonerat de orice raspundere privind posibilele accidente sau daune cauzate de echipamentele și instalatiile sale, care nu sunt provocate din culpa Locatarului.

**Art.39.** Orice modificare sau completare a prezentului contract este valabilă numai dacă rezultă din acordul partilor cuprins în actele aditionale semnate de ambele părți.

**Art.40.** Prevederile prezentului contract se completeaza cu dispozițiile legale din materia locatiunii prevăzute de Codul civil sau de legi speciale.

**Art.41.** Părțile recunosc și agreează în mod expres faptul că fiecare clauză și prevedere din prezentul contract a fost negociată și agreeată de părți și astfel acest contract nu conține clauze standard, așa cum acestea sunt definite în articolul 1202 din Codul Civil al României. Locatorul declara in mod expres ca a luat cunostinta si este de acord cu prevederile din prezentul contract privind denuntarea unilaterala a contractului (art.9 si 10) si reinnoirea tacita a acestuia (art.8).

Prezentul contract a fost încheiat în 3 (trei) exemplare originale, azi, data de \_\_\_\_\_ din care doua exemplare pentru Locatar si un exemplar pentru Locator.

**Locator**  
**COMUNA VAMA BUZĂULUI**  
**Prin Viceprimar,**  
**Ioan POPICA**

**Locatar**  
**RCS & RDS S.A.**  
**Prin Vicepresedinte C..**

**l.s.**  
**Avizat juridic,**  
**Adrian Constantin GĂITAN**

**Departament juridic**

**Contabilitate,**  
**Maria GANEA**

**Departament 3G SA**

**Achiziții publice,**  
**Daniel MIRICĂ**