

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
-CONSILIUL LOCAL -

**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 114/24.05.2023**  
*pentru aprobarea închirierii de către Municipiul Buzău a unui teren  
situat în municipiul Buzău, proprietatea Societății Comerciale REAL  
CONSULT S.R.L. Buzău, teren situat în municipiul Buzău, Strada  
Hangarului, nr. 9, LOT 2*

Consiliul Local al Municipiul Buzău, județul Buzău, întrunit în  
ședință ordinară;

Având în vedere:

-nota internă nr. 65.592/24.04.2023 a Serviciului Investiții,  
Achiziții Publice;

-referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat  
la nr. 132/CLM/24.05.2023;

-raportul de specialitate înregistrat la nr. 88836/24.05.2023 al  
Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității din cadrul aparatului de  
specialitate al primarului municipiului Buzău;

-avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism,  
administrarea domeniului public și privat al municipiului;

-avizul Comisiei juridice, pentru administrație publică locală,  
disciplină, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești;

-procesul – verbal de negociere a prețului închirierii terenului,  
înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 77.082/09.05.2023;

-prevederile art. 29, alin. 1, lit. a din Legea nr. 98/2016 privind  
achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 1777 și următoarele din Legea nr. 287/2009  
privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. b) și c), alin. (4), lit. e),  
art. 139, alin. (1), alin. (3), lit. g), coroborat cu art. 5, lit. cc), art. 196,  
alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu  
modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

Art.1.- Se aprobă închirierea de către Municipiul Buzău a  
terenului în suprafață de 7.358,00 m.p., situat în municipiul Buzău,  
strada Hangarului, nr. 9, LOT 2, județul Buzău, proprietatea Societății  
Comerciale REAL CONSULT S.R.L. Buzău.

Imobilul este înscris în Cartea Funciară nr. 69532, cu numărul  
cadastral 69532.

Art.2.- Închirierea terenului prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre se face pentru o perioadă de 10 ani, începând cu data semnării contractului de locațiune, cu plata unei chirii de 0,95 euro/mp/lună pentru anii 2023 – 2024, la care se adaugă T.V.A.

Începând cu anul 2025, chiria se indexează cu rata inflației anului precedent, comunicată de Institutul Național de Statistică.

Chiria se va plăti în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din data emiterii facturii.

Art.3.- Se mandatează primarul municipiului Buzău să semneze contractul de locațiune (închiriere) în condițiile prezentei hotărâri, prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității, Serviciului Juridic și Contencios Administrativ și Direcției Finanțe Publice Locale, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.5.- Potrivit art. 243, alin.1, lit. e din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin grija secretarului general al municipiului, prezenta hotărâre va fi comunicată către autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate.

INIȚIATOR  
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU  
Constantin TOMA



AVIZAT  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU  
Eduard PISTOL

ANEXA  
la Hotărârea nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_ mai 2023  
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

**CONTRACT DE LOCAȚIUNE**  
Nr. înregistrare ..... din data de ..... 2023

**REAL CONSULT S.R.L.**, cu sediul în municipiul Buzău, str. Hangarului, nr. 11, jud. Buzău, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Buzău cu nr. J10/121/2002, EUID ROONRC.J10/121/2002, având cod unic de înregistrare RO 14485003, cont nr. RO49 CECE BZ01 30RO N104 5581 deschis la CEC BANK – Sucursala Buzău, reprezentată prin Eugen ȘTEFĂNESCU, în calitate de Administrator, denumită în continuare **LOCATOR**,

și  
**MUNICIPIUL BUZĂU**, cu sediul în municipiul Buzău, Piața Daciei nr. 1, județ Buzău, cod fiscal 4233874, cont nr. ....deschis la Trezoreria Buzău, reprezentat prin Constantin Toma, având funcția de primar, denumită în continuare **LOCATAR**

**Definiții**

Următoarele expresii vor avea următoarele sensuri în contextul prezentului Contract de Închiriere:

- 1.1. **“Închiriere/locațiune”** înseamnă prezentul Contract de locațiune, încheiat de și între cele două părți mai sus numite;
- 1.2. **“Locator”** înseamnă **SC REAL CONSULT SRL** sau oricare succesor legal îndreptățit al acesteia;
- 1.3. **“Locatar”** înseamnă **MUNICIPIUL BUZĂU** sau oricare succesor legal îndreptățit al acestuia;
- 1.4. **“Spațiu”** înseamnă proprietatea imobiliară care include spațiul închiriat, conform definiției date în articolul 1.1. de mai jos, situat în **Mun. Buzău, str. Hangarului, nr. 9, județ Buzău**;
- 1.5. **“Durata locațiunii”** înseamnă perioada de timp specificată în Articolul 2.1. al prezentului Contract de Închiriere;
- 1.6. **“Chirie”** înseamnă obligația financiară pe care o are Locatarul de plătit Locatorului pentru dreptul de a folosi spațiul închiriat, în conformitate cu prevederile prezentului Contract de Locațiune, și în special conform celor specificate în Articolul 3.1. al prezentului Contract de Locațiune;
- 1.7. **“EURO”** înseamnă Euro, moneda Uniunii Europene, iar **“Lei”** înseamnă lei românești;
- 1.8. **“Contract”** înseamnă Contract de Închiriere/locațiune.

**PREAMBUL**

Întrucât Locatorul declară și garantează că deține dreptul de proprietate asupra imobilului constând în teren, situat în Mun. Buzău, str. Hangarului nr. 9, județ Buzău;

Întrucât Locatarul dorește să închirieze, iar Locatorul dorește să ofere cu chirie imobilului constând în teren, situat în Mun. Buzău, str. Hangarului nr. 9, județ Buzău.

Locatorul garantează pe Locatar împotriva oricărei evicțiuni din partea terților, Părțile au convenit în condițiile și termenii ce urmează asupra prezentului Contract de locațiune (denumit în continuare “Contractul”).

## **ART. 1 – OBIECTUL CONTRACTULUI**

1.1. Obiectul Contractului îl constituie închirierea imobilului (**denumit în continuare “Spațiul”**) constând în: **teren în suprafață de 7358 mp, categoria de folosință curți construcții, situat în intravilanul Mun Buzau, str Hangarului, nr. 9, județ Buzău**, având nr. cadastral 69532 înscris în Cartea Funciară nr. 69532/Buzău;

1.2. Stadiul fizic al Spațiului, la momentul recepționării lui de către Locatar, se va constata de către părțile contractante printr-un protocol de predare - primire, care după semnare de către reprezentanții părților constituie parte din Contract

1.3. **Spațiul închiriat va fi folosit de către Primăria Municipiului Buzău pentru configurare accese și amenajare parcare în vederea realizării obiectivului de investiții “Construire pavilion expozițional Drăgaica, configurare accese, amenajare parcare și spații verzi”.**

1.4. Spațiul închiriat nu va putea fi utilizat de Locatar pe durata Contractului de locațiune decât conform destinației sale conform art 1.3.

## **ART. 2 – DURATA CONTRACTULUI**

2.1. Contractul intră în vigoare la data semnării și este valabil pe o perioadă de **10 (zece ) ani**.

2.2. La expirarea perioadei prevăzute la art. 2.1, contractul se poate prelungi, prin semnarea unui act adițional de către părți, cu minimum 30 (treizeci) de zile înainte de data expirării duratei Contractului.

## **ART. 3 – PREȚUL ÎNCHIRIERII**

3.1. Începând cu data semnării prezentului contract Locatarul va plăti Locatorului o chirie lunară de 0,95 euro/mp/lună, la care se adaugă TVA. Părțile convin, ca la începutul fiecărui an calendaristic începând cu anul 2025, prețul chiriei să se indexeze cu rata inflației anului precedent, comunicată de Institutul Național de Statistică. Pentru anii 2023 – 2024 chiria este fixă, respectiv cea negociată prin procesul – verbal înregistrat la nr. 77.082/09.05.2023.

Facturarea se face în lei, în primele 5 zile ale fiecărei luni pentru luna în curs, la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României la data emiterii facturii.

Termenul de plată al chiriei lunare este de 30 de zile calendaristice calculat de la data facturii fiscale.

3.2. Prețul chiriei nu include niciun fel de lucrări de amenajare a terenului închiriat și nu include utilitățile/serviciile aferente spațiului închiriat (energie electrică, apă canalizare, paza, etc.) , acestea urmând a fi suportate, dacă va fi cazul de către Locatar.

3.3. În cazul neexecutării obligației de plată a chiriei lunare, conform celor stabilite de către părțile contractante în cuprinsul prezentului capitol, Locatarul va plăti penalități de întârziere de 0.015% din valoarea sumelor restante, calculate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi lucrătoare care urmează zilei când suma a devenit exigibilă.

## **ART. 4 – OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

4.1. Locatorul se angajează să predea Spațiul pe bază de proces verbal de predare - primire la data semnării contractului.

4.2. Locatorul asigură pe Locatar și garantează că are capacitate deplină de exercițiu și de folosință pentru a încheia Contractul și că nu există dispozițiuni legale sau alte acte de dispoziție emise de către orice autoritate a statului prin care să se interzică semnarea Contractului sau care să interzică desfășurarea de către Locatar a activităților propuse în cadrul Spațiului.

4.3. Locatorul asigură și garantează Locatarului faptul că acesta din urmă va avea, pe întreaga durată de valabilitate a Contractului, dreptul exclusiv de folosire a Spațiului închiriat.

4.4. Locatorul se obligă să nu facă nimic din ceea ce ar putea afecta, ar putea limita sau îngreuna exercitarea folosinței asupra Spațiului de către Locatar.

4.5. Locatorul va îndeplini, de îndată și pe cheltuiala sa, toate obligațiile ce revin, potrivit legislației române în vigoare, proprietarilor de imobile și terenuri și va executa, în Spațiul închiriat, toate lucrările cerute de reglementările legale în vigoare.

4.6. Locatorul convine că Locatarul poate modifica, pe cheltuiala sa și doar cu consimțământul prealabil al Locatorului, după predarea-primirea Spațiului sau pe perioada de valabilitate a Contractului, după cum va fi cazul, amenajările la terenul ce face obiectul contractului.

4.7. Locatorul își asumă întreaga responsabilitate de plată a taxelor, impozitelor sau altor impuneri de natură fiscală care sunt datorate sau ar putea fi datorate în viitor pentru venitul obținut din închiriere.

4.8. În cazul în care, din motive ce nu pot fi imputabile Locatarului, spațiul se deteriorează ( inundație, incendiu parțial, uzură și orice altă situație ce duce la deteriorarea parțială a spațiului), în așa fel încât este afectată parțial, în orice măsură, activitatea Locatarului, Locatorul se obligă ca în maxim 7 zile de la data la care deteriorarea i-a fost prezentată de către Locatar, să o remedieze, pe cheltuiala sa. În cazul în care Locatorul nu poate interveni, din orice motiv, Locatarul va efectua potențiala reparație, cu o firmă autorizată, cu aprobarea Locatorului, contravaloarea acestora pe bază de deviz aprobat de Locator, urmând a fi dedusă din chiria/chiriile pe luna/lunile următoare.

4.9. Locatorul se obligă să permită locatarului (reprezentanți, angajați, colaboratori, clienți, furnizori) accesul continuu în spațiul închiriat ( 7 zile/săptămâna, 24 ore/zi).

4.10. Locatorul trebuie să informeze locatarul despre eventuala înstrăinare a imobilului, locatarul având un drept de preempțiune. În cazul în care locatarul nu își exprimă dreptul de preempțiune, cumpărătorul terenului se va substitui locatarului în contractul de închiriere până la expirarea termenului de 10 ani.

## **ART 5 - OBLIGAȚIILE LOCATARULUI**

5.1. Locatarul se obligă să folosească Spațiul Închiriat numai pentru scopurile menționate la Art. 1.3. al prezentului Contract de Închiriere și să trateze spațiul Închiriat cu aceeași grijă ca și când ar fi proprietatea sa.

Folosirea spațiului închiriat de către Locatar nu trebuie să provoace nici o tulburare a vecinilor în ceea ce privește utilizarea în liniște și pace de către aceștia.

5.2. Locatarul are obligația să remedieze pe cheltuiala sa orice daune sau defecțiuni cauzate spațiului închiriat de angajații, agenții, invitații sau clienții săi.

5.3. Locatarul se obligă să îi permită Locatorului și altor persoane autorizate de Locator să intre în spațiul închiriat pentru a verifica și constata modul în care este utilizat și ocupat acesta și pentru a evalua starea acestuia., în prezenta unui reprezentant al Locatarului .

5.4. Locatarul are obligația să respecte toate reglementările și legile referitoare la activitățile sale și operațiunile pe care le desfășoară în spațiul închiriat.

5.5. Locatarul se obligă să depună toate eforturile și să respecte toate obligațiile legale pentru asigurarea condițiilor de protecție a muncii și pentru prevenirea accidentelor de muncă și a bolilor profesionale. Locatarul va respecta toate prevederile legislației în vigoare care reglementează activitatea desfășurată de acesta în spațiul asupra căruia are folosință exclusivă în baza prezentului Contract, Locatarul fiind singur răspunzător în fața autorităților și terților pentru nerespectarea normelor legale în vigoare privind protecția și securitatea muncii, mediului, a normelor igienico-sanitare, de P.S.I., precum și altele prevăzute de lege. Toate și eventualele lucrări necesare pentru conformitatea cu reglementările legale în vigoare a spațiului se vor suporta de către Locatar, precum și obținerea tuturor avizelor, autorizațiilor și acordurilor necesare.

5.6. Locatarul se obligă să restituie spațiul pe bază de proces verbal de predare - primire, la încetarea sau la expirarea prezentului Contract în aceeași stare în care l-a primit la data începerii Duratei de închiriere, cu excepția uzurii normale, și liber în vederea ocupării sale imediate.

În situația nerespectării obligației de predare a spațiului, locatarul înțelege să declare că o să fie de acord să fie evacuat de locator, la data încetării duratei locațiunii fără a fi nevoie în acest sens de o autorizație/sentință sau alte formalități, admitând ca în caz de litigiu, evacuarea nu poate fi suspendată.

Dacă locatarul întârzie evacuarea spațiului, locatorul este îndreptățit în baza acestui contract să procedeze la deschiderea spațiului și să interzică accesul chiriașului în imobil și să procedeze la ridicarea și /sau depozitarea în alte locații a oricăror și a tuturor bunurilor găsite în spațiu după data la care evacuarea trebuia realizată de către locatar.

Toate costurile aflate în legătură cu operațiunea evacuării, inclusiv costul depozitării sunt în sarcina locatarului, iar dacă locatorul a plătit asemenea costuri chiriașul le va rambursa în termen de 3 zile de la data la care i-a fost comunicată o factură proformă, sub sancțiunea penalităților contractuale.

5.7. Locatarul are obligația să plătească chiria, în condițiile și la termenele prevăzute în contract, precum și contravaloarea utilităților/serviciilor aferente spațiului închiriat (energie electrică, apă - canalizare, pază, etc.), dacă va fi cazul.

5.8. Locatarul se obligă să nu introducă și depoziteze în spațiul închiriat materiale ori substanțe care au regim special de deținere, manipulare, transport, depozitare.

5.9. Locatarul se obligă să respecte pe toată durata contractului normele de buna vecinătate în raport cu ceilalți chiriași, normele sanitare și igienice, orice regulament de ordine interioară întocmit de locator, normele de prevenire și stingere a incendiilor, fiind răspunzător de organizarea personalului propriu și de luarea tuturor măsurilor care se impun în astfel de situații conform reglementărilor legii privind apărarea împotriva incendiilor.

5.10. La expirarea termenului contractual, părțile vor inspecta Spațiul închiriat, urmând să decidă împreună cu privire la starea fizică a acestuia printr-un proces verbal de predare-primire.

## **ART 6 - SUBINCHIRIEREA SI CESIONAREA**

6.1. Locatarul nu va avea dreptul să subînchirieze, să ceseze sau să greveze în vreun alt mod spațiul închiriat sau vreo parte a acestuia, și nici vreunul dintre drepturile sale deținute în cadrul prezentului Contract de Închiriere, către nici o terță persoană, fără consimțământul scris prealabil al Locatorului. Această restricție se aplică utilizării spațiului închiriat chiar în cazul schimbării utilizatorului real al Spațiului închiriat rezultând din transferul acțiunilor Locatarului sau în urma altor tranzacții având un efect similar.

6.2. Orice sublocatar, cesionar sau succesor aprobat poate moșteni toate drepturile și obligațiile Locatarului, asumându-și aceleași obligații ca ale Locatarului în cadrul prezentului Contract de Închiriere, dacă nu s-a convenit altfel, în scris, între Locator, Locatar și respectiva persoană, înainte ca subînchirierea sau cesionarea să producă efecte.

6.3. În cazul în care Locatorul dorește să vândă spațiul închiriat oricând pe parcursul prezentului Contract de închiriere, va acorda Locatarului un drept de preempțiune privind opțiunea de a cumpăra spațiul. Locatarul va fi obligat să își exprime opțiunea într-un termen de maxim 60 de zile de la primirea ofertei din partea Locatorului. În niciun caz Locatorul nu va fi obligat să accepte propunerea de preț a Locatarului. Titularul dreptului de preempțiune care a respins o ofertă de vânzare nu își mai poate exercita acest drept cu privire la contractul ce i-a fost propus. Oferta se consideră respinsă dacă nu a fost acceptată în termenul de 60 de zile menționat în prezentul articol.

## **ART. 7 - DREPTUL DE PROPRIETATE**

7.1. Prezentul contract de închiriere nu constituie un transfer al dreptului de proprietate, spațiul ce face obiectul acestui contract nu poate fi vândut, închiriat, gajat, ipotecat sau înstrăinat sub orice formă de către Locatar.

## **ART. 8 - INCETAREA CONTRACTULUI**

8.1. Presentul contract încetează de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau intervenția unei instanțe judecătorești, în următoarele situații :

- a) acordul de voință al părților;
- b) ajungerea la termen;
- c) una dintre părți este declarată în stare de incapacitate de plată sau a fost declanșată procedura de faliment, înainte de începerea executării prezentului contract ;
- d) în caz de forță majoră.

8.2. Presentul contract poate fi denunțat unilateral de către oricare dintre părți, fără motivare, notificând, în scris, celeilalte părți această intenție cu 60 zile înainte de data efectivă a încetării contractului;

8.3. Presentul contract poate fi reziliat de plin drept, înainte de a ajunge la termen, fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau intervenția unei instanțe judecătorești (pact comisoriu de gr.IV), în cazul în care una din părți se află în oricare din următoarele situații:

- nu își execută una dintre obligațiile esențiale din prezentul contract și anexe;
- cesează drepturile și obligațiile sale prevăzute de prezentul contract, fără acordul celeilalte părți ;
- își încalcă din nou vreuna dintre obligațiile sale, după ce a fost avertizată, printr-o notificare scrisă, de către cealaltă parte, că o nouă nerespectare a acestora duce la rezilierea prezentului contract.

8.4. Partea care invocă o cauză de încetare a prevederilor prezentului contract o va notifica celeilalte părți, cu cel puțin 30 zile înainte de data la care încetarea urmează să-și producă efectele.

8.5. Încetarea prezentului contract nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante.

## **ART. 9 - FORȚA MAJORĂ**

9.1. Cu excepția cazurilor în care părțile nu au dovedit contrariul, nici una din ele nu va fi responsabilă pentru neîndeplinirea la timp sau îndeplinirea inadecvată, parțială sau totală, a obligațiilor ce-i revin, dacă o astfel de neîndeplinire la timp sau îndeplinire inadecvată a fost cauzată de un eveniment de forță majoră care nu putea fi prevăzut la data executării Contractului, sau ale cărui consecințe nu puteau fi evitate sau înlăturate de partea care le invocă. Următoarele evenimente vor fi considerate ca evenimente de forță majoră: războaie, dezastre naturale, greve, restricții legale sau guvernamentale sau orice alt eveniment care scapă controlului părții care îl invocă.

9.2. Partea care invocă forța majoră va notifica celeilalte părți, imediat și în detaliu, apariția unui astfel de eveniment și va lua toate măsurile care îi sunt la îndemână pentru a limita consecințele unui astfel de eveniment.

9.3. Dacă, în termen de 30 (treizeci) de zile de la apariția sa, evenimentul de forță majoră nu încetează, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți rezilierea de drept a Contractului, nici una din părți nefiind îndreptățită să ceară reparații de la cealaltă, cu excepția rambursării chiriei plătite de Locatar cu titlu de avans, pe bază de pro rata, în termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la terminarea sus menționatei perioade de 30 (treizeci) de zile.

## **ART. 10 - RENUNȚĂRI**

10.1. Faptul că Locatorul sau Locatarul nu insistă asupra executării ad literam a Contractului sau nu reușesc să valorifice oricare din opțiunile pe care le au conform Contractului, nu vor fi considerate ca o renunțare a acelei părți la drepturile oferite de Contract.

## **ART. 11 - SECVENȚIALITATEA**

11.1. Dacă oricare din prevederile Contractului este declarată nulă sau neexecutabilă, celelalte prevederi vor rămâne valide și executabile.

## **ART. 12 - NOTIFICĂRI**

12.1. În conformitate cu prevederile Contractului, orice notificare trimisă de o parte celeilalte părți va fi considerată ca primită dacă este trimisă la adresa indicată în preambulul Contractului. Dacă o astfel de notificare este trimisă prin poștă, ea va fi trimisă cu confirmare de primire. Dacă se va face prin fax, e-mail notificarea va fi considerată ca primită de destinatar în ziua lucrătoare următoare celei în care a fost făcută.

### ***Date contact:***

#### **SC REAL CONSULT SRL**

Municipiul Buzau, Str Hangarului, nr. 9, judet Buzau

....

....

### ***Date contact:***

#### **PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU**

Municipiul Buzau, Piața Daciei nr. 1, judet Buzau

...

....

.....

12.2. Fiecare parte va informa cealaltă parte asupra schimbării adresei sale printr-o notificare scrisă, transmisă în termen de maximum 30 (treizeci) de zile de la data când această modificare a fost înregistrată la Registrul Comerțului.

## **Art. 13 - LIMBA**

13.1. Contractul de Închiriere va fi redactat în limba română.

## **ART. 14 LEGEA ȘI JURISDICȚIA APLICABILE**

14.1. Contractul a fost încheiat în conformitate cu legea română, care va fi și legea aplicabilă Contractului.

14.2. Toate disputele derivând din Contract vor fi rezolvate pe cale amiabilă. Dacă rezolvarea amiabilă nu este posibilă, orice litigiu derivând din încheierea, modificarea sau execuția Contractului vor fi supuse spre rezolvare instanțelor competente din România.

## **ART 15 - INTREGUL CONTRACT ȘI MODIFICĂRILE ULTERIOARE**

15.1. Prezentul Contract de Închiriere cuprinde acordul integral al ambelor părți contractante și nu există nici o altă înțelegere verbală sau scrisă care să guverneze subiectul prezentului Contract de Închiriere. Orice modificare a prezentului Contract de Închiriere va trebui făcută în scris și va trebui semnată de ambele părți.

## **ART. 16 - PREVEDERI FINALE**

16.1. Modificarea Contractului poate fi făcută numai în scris, cu acordul ambelor părți.

16.2. Contractul, împreună cu anexele sale reprezintă voința părților și înlătură orice înțelegere prealabilă, orală sau scrisă, încheiată de părți anterior încheierii lui. Prezentul contract a fost redactat și semnat astăzi .....2023, în 2 (doua) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**LOCATOR,**

**SC REAL CONSULT SRL**

Prin Administrator Eugen Stefanescu  
Toma

**LOCATAR,**

**MUNICIPIUL BUZAU**

prin Primar Constantin

\_\_\_\_\_  
Departament Financiar  
Delia Negoita  
Ceașel  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Director executiv,  
Cristian Ștefan

\_\_\_\_\_  
Departament Juridic  
Iulia Radu  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Șef Serviciu E.P.L.  
Rodica Cuza  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Șef Serviciu Juridic și  
Contencios Administrativ  
Cristina Elena Coroian

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU  
Constantin TOMA



ȘEF SERVICIU Evidență Patrimoniu și Licitații  
Rodica CUZA



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
-PRIMAR-  
Nr. 132/CLM/24.05.2023

**REFERAT DE APROBARE**

*la proiectul de hotărâre pentru aprobarea închirierii de către Municipiul Buzău a unui teren situat în municipiul Buzău, proprietatea Societății Comerciale REAL CONSULT S.R.L. Buzău, teren situat în municipiul Buzău, Strada Hangarului, nr. 9, LOT 2*

În vederea realizării obiectivului de investiții "**Construire Pavilion expozițional Drăgaica, configurare accese, amenajare parcare și spații verzi**" s-a emis Tema de proiectare atașată, din care reiese că amplasamentul investiției cuprinde și terenul înscris în Cartea Funciară 69532, teren proprietatea S.C. Real Consult S.R.L.

Municipiul Buzău intenționează să închirieze terenul situat în municipiul Buzău, strada Hangarului nr. 9, LOT 2, în suprafață de 7.358,00, teren proprietatea S.C. Real Consult S.R.L. pentru configurarea acceselor și amenajare parcare.

Prețul minim pentru închirierea terenului pe o perioadă de 5 ani, solicitat de către Societatea Comercială Real Consult S.R.L. Buzău prin adresa nr. 18.970 din 07 februarie 2023, este de 1,20 euro/m.p./lună, la care se adaugă TVA, preț care include amenajarea spațiului cu : asfaltare, iluminat perimetral, realizarea instalației de preluare ape meteorice și un grup sanitar.

La data de 09 mai 2023, Comisia pentru negocierea prețului închirierii constituită conform Dispoziției nr. 195/25.04.2023, s-a întrunit pentru negocierea prețului, întocmindu-se procesul-verbal înregistrat la nr.77.082/09.05.2023.

În urma negocierii, ultimul preț propus de comisie și acceptat de proprietar a fost 0,95 euro/mp/lună (preț care nu include lucrările de amenajare propuse de proprietarul terenului), la care se adaugă TVA. Durata închirierii a fost negociată la 10 ani. Societatea Comercială Real Consult S.R.L. Buzău a fost de acord cu înscrierea unui drept de preempțiune în contractul de închiriere.

Prețul închirierii este fix pentru anii 2023-2024. Începând cu anul 2025 chiria se indexează cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

Având în vedere cele de mai sus și ținând cont de raportul de specialitate al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității, propun închirierea terenului în suprafață de 7.358,00 m.p. situat în municipiul Buzău, strada Hangarului nr. 9, LOT 2, pentru o perioadă de 10 ani, cu plata chiriei negociate.

În sensul celor de mai sus s-a întocmit alăturatul proiect de hotărâre.

PRIMAR,  
Constantin Toma





PRIMĂRIA  
MUNICIPIULUI  
BUZĂU



DIRECȚIA ARHITECTULUI ȘEF  
Nr. 62633 / 19.04.2023

APROB:  
PRIMAR,  
Constantin Toma

În atenția: Serviciul Investiții, Achiziții Publice



## REFERAT

Având în vedere necesitatea realizării obiectivului de investiții  
**"CONSTRUIRE PAVILION EXPOZITIONAL DRAGAICA, CONFIGURARE  
ACCESE, AMENAJARE PARCARE SI SPATII VERZI"**, va înaintăm tema de  
proiectare, care se referă la serviciul de elaborare a documentației de proiectare pentru  
realizarea unei construcții de tip pavilionar și amenajării unei zone expoziționale în  
jurul acesteia.

Mulțumim anticipat.

Arhitect Sef,  
Arh. Raluca Elena Bobescu

2 ex.  
19.04.2023



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
DIREȚIA ARHITECTULUI ȘEF  
Nr. 59876 din 12.04.2023

APROB,  
PRIMAR  
Constantin Toma

## TEMĂ DE PROIECTARE

pentru obiectivul de investiții:

### "CONSTRUIRE PAVILION EXPOZIȚIONAL DRĂGAICĂ, CONFIGURARE ACCESE, AMENAJARE PARCARE ȘI SPAȚII VERZI"

Autoritate contractantă: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU

Amplasamentul lucrărilor:

Pavilionul expozițional este amplasat în zona de sud-vest a municipiului Buzău, pe arealul cuprins între strada Drăgăicii și strada Hangarului. Imobilul (N.C.64212) se regăsește în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al mun. Buzău, conform Inventarului bunurilor ce aparțin domeniului public al municipiului Buzău aprobat prin H.G. 1348/27.12.2001; la poziția 1288 sub denumirea "Platforma Drăgaică".

#### 1. Obiectivul și subiectul investiției

Prezenta temă de proiectare se referă la serviciul de elaborare a documentației de proiectare pentru realizarea unei construcții de tip pavilionar și amenajării unei zone expoziționale în jurul acesteia.

Conceptul general înglobează și interconectează o serie de teme secundare: turism, apă, tehnologie, educație, agricultură, etc. Proiectul pavilionului își propune o abordare dinamică, integrând modalități alternative și complementare de comunicare cu cetățenii, mijloacele multimedia jucând un rol esențial.

Pavilionul va fi împărțit în:

- o Expoziție permanentă (corp central);
- o Expoziții temporare (corp satelit de tip pavilionar).

Obiectivul major al investiției propuse este revitalizarea singurei zone expoziționale de care beneficiază mun. Buzău - Platforma Drăgaica, prin realizarea unui HUB creativ și dinamic, un spațiu deschis spre inovare apelând la dihotomia "natură – tehnologie".

## 2. Necesitatea și oportunitatea investiției

Preocuparea municipalității Buzău pentru încurajarea activităților educaționale, culturale și economice, extinderea relațiilor comerciale naționale și internaționale în acord cu strategia „Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Buzău 2021 – 2027” și „Strategia pentru tranziția la economia circulară în municipiul Buzău 2020-2030”, astfel încât la nivel local să fie atinse următoarele obiective specifice:

- Obiective în domeniul ECONOMIC:
  - Realizarea de clustere economice;
- Obiective în domeniul EDUCAȚIONAL:
  - Încurajarea inovării și creativității în educația buzoiană
- Obiective în domeniul CULTURAL:
  - Dezvoltarea brandurilor deja consacrate (Drăgaica, Festivalul Top T, Festivalul Benone Sinulescu, Vasile Voiculescu, Mihaela Runcanu);
  - Transformarea culturii în resursă de dezvoltare economică și socială sustenabilă a municipiului Buzău;

## 3. Amplasamentul specific destinat lucrărilor de construire a investiției, precum și zona de studiu și reglementare urbanistică

Imobilele se încadrează în intravilanul Municipiului Buzău, U.T.R. nr. 23 din P.U.G. Mun. Buzău aprobat prin H.C.L. nr. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. 255/2019.

### **ZONA 1 (S. = 20808.50 mp) – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii (IS)**

- N.C. 64212 (69225) – S. = 20681.96 mp
- N.C. 64213 – S. = 126.55 mp

### **ZONA 2 (S. = 4295.83 mp) – Zona gospodărie comunală (Gc)**

- N.C. 16987 – S. = 1077.14 mp
- N.C. 16988 – S. = 586.14 mp
- N.C. 16989 – S. = 78.03 mp
- N.C. 16990 – S. = 2554.52 mp

### **ZONA 3 (S. = 7357.87 mp) – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii (IS)**

- N.C. 69532 – S. = 7357.87 mp (proprietate privată persoană juridică)

### **ZONA 4 (S. = 16741.87 mp) – Zona unități industriale și depozite (ID)**

- N.C. 50494 (804) – S. = 7365.10 mp
- N.C. 54661 (14298) – S. = 315.58 mp
- N.C. 54658 (14295) – S. = 2662.46 mp
- N.C. 54659 (14296) – S. = 1673.06 mp

- N.C. 54660 (14297) – S. = 4921.38 mp

#### 4. Elemente de temă ce vor fi incluse în viitoarea documentație

Proiectul ce urmează să fie elaborat va analiza și va ține cont de reglementările și propunerile funcționale pentru zona definită prin Certificatul de Urbanism, ținând cont de propunerile din P.U.G. preliminar.

Prin urmare, se va avea în vedere în proiectarea investiției soluționarea problemelor pentru numerele cadastrale mai sus menționate, care țin de:

- Împărțirea terenurilor în zone funcționale și compatibilitatea dintre acestea;
- Indicii urbanistici și indicatorii urbanistici – regimul de înălțime, regimul de aliniere, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului;
- Configurare și organizare rețele stradale;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitate;
- Măsuri în vederea protecției mediului, în funcție de rezultatul studiilor și programelor specifice;
- Menționare obiective de utilitate publică, în conformitate cu reglementările statutului de utilitate publică;
- Organizarea urbanistic-architecturală în conformitate cu atributele structurii urbane;

Prin memoriul general se face o descriere a situației existente, se prezintă concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate în urma analizei situației și se propun soluții pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

Piesele desenate sunt planșe realizate pe suport topografic actualizat, în sistem de proiecție stereografică 1970, acestea cuprinzând următoarele:

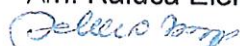
- plan de încadrare în localitate;
- plan de situație;
- analiza situației existente, conform reglementărilor P.U.G. aflate în vigoare;
- propuneri de zonificare funcțională, organizarea circulațiilor și căilor de comunicații, echipare edilitară, spațiile verzi;
- propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică;
- propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate.

În cazul în care proiectul pentru întreaga zonă pavilionară, vizează toate numerele cadastrale prezentate anterior, este necesară regenerarea întregii zone prin elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, pentru care se va întocmi un Caiet de Sarcini.

Întocmit,

Arh. Șef al Municipiului Buzău,

Arh. Raluca Elena Bobescu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZĂU  
-Serviciul Evidență Patrimoniu și Licității -  
Nr. 88836/24.05.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE**

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea închirierii de către Municipiul Buzău a unui teren situat în municipiul Buzău, proprietatea Societății Comerciale REAL CONSULT S.R.L. Buzău, teren situat în municipiul Buzău, strada Hangarului nr. 9, LOT 2

Prin nota internă nr. 65.592/24.04.2023, Serviciul Investiții, Achiziții Publice, a solicitat demararea procedurilor legale pentru închirierea unui teren proprietate privată în vederea realizării obiectivului de investiții **"Construire Pavilion expozițional Drăgaica, configurare accese, amenajare parcare și spații verzi"**.

Pentru acest obiectiv s-a emis Tema de proiectare din care reiese că amplasamentul investiției cuprinde și terenul înscris în Cartea Funciară 69532, teren proprietatea S.C. Real Consult S.R.L. Buzău.

Municipiul Buzău intenționează să închirieze acest teren situat în municipiul Buzău, strada Hangarului nr. 9, LOT 2, în suprafață de 7.358,00, teren proprietatea S.C. Real Consult S.R.L. Buzău, pentru realizarea investiției.

Prețul minim pentru închirierea terenului pe o perioadă de 5 ani, solicitat de către Societatea Comercială Real Consult S.R.L. Buzău prin adresa nr. 18.970 din 07 februarie 2023, este de 1,20 euro/m.p./lună, la care se adaugă TVA, preț care include amenajarea spațiului cu: asfaltare, iluminat perimetral, realizarea instalației de preluare ape meteorice și un grup sanitar.

La data de 09 mai 2023, Comisia pentru negocierea prețului închirierii constituită conform Dispoziției nr. 195/25.04.2023 a Primarului Municipiului Buzău, s-a întrunit pentru negocierea prețului, întocmindu-se procesul – verbal înregistrat la nr. 77.082/09.05.2023.

În urma negocierii, ultimul preț propus de comisie și acceptat de proprietar a fost 0,95 euro/mp/lună (preț care nu include lucrările de amenajare propuse de proprietarul terenului), la care se adaugă TVA. Durata închirierii a fost negociată la 10 ani. Societatea Comercială Real Consult S.R.L. Buzău a fost de acord cu înscrierea unui drept de preempțiune în contractul de închiriere.

Prețul închirierii este fix pentru anii 2023-2024. Începând cu anul 2025 chiria se indexează cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

În acest scop, a fost elaborat alăturatul proiect de hotărâre, pentru a fi introdus pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Buzău.

**ȘEF SERVICIU,**  
Rodica Cuza



**Întocmit,**  
Emilia - Izabela Lungu





PRIMĂRIA  
MUNICIPIULUI  
BUZĂU



SERVICIUL INVESTITII  
Nr. 65592 /24.04.2023

Către: **SERVICIUL EVIDENTA ADMINISTRARE PATRIMONIU SI LICITATII**

**În atenția : Doamnei Rodica Cuza**

#### NOTA INTERNA

În vederea realizării obiectivului de investiții "**Construire Pavilion expozițional Drăgaica , configurare accese , amenajare parcare și spații verzi**" s-a emis Tema de proiectare atașată, din care reiese că amplasamentul investiției se întinde pe 4 zone.

Întrucât terenul aferent Zonei 3 - CF 69532 este proprietate privată persoană juridică , vă rugăm să demarați procedurile legale pentru a putea demara elaborarea unui Studiu de fezabilitate .

SEF SERVICIU,  
**Aurelia Turcoman**

Hr. 77082/09.05.2023.

PROCES-VERBAL DE NEGOCIERE  
încheiat astăzi, 09. mai 2023

Astăzi, data de mai sus, Comisia constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului Buzău nr. 195 din 25 aprilie 2023 s-a întrunit în vederea negocierii pretului închirierii de către Municipiul Buzău a terenului situat în municipiul Buzău, strada Hanga-ului nr. 9, LOT 2, în suprafață de 7358,00 mp proprietatea S.C. REAL CONSULT SRL.

Terenul este înscris în Cartea Funciară nr. 69532 cu nr. cadastral 69532.

Terenul este necesar pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire Pavilion expozițional Drăgaica, configurare accese, amenajare parcare și spații verzi”.

S.C. REAL CONSULT SRL este reprezentată la negociere de domnul Ștefănescu Eugen - administratorul societății.

S.C. REAL CONSULT SRL solicită pentru închirierea terenului o chirie de 1,20 euro/mp la care se adaugă TVA, preț care.

include amenajarea terenului (lucrările sunt prevăzute și în oferta înregistrată la nr. 18970/07.02.2023. Durata minimă a închirierii este de 5 ani.

În urma negocierii, ultimul nivel al chiriei propus de comisie și acceptat de proprietar este 0,95 euro/mp/lună la care se adaugă TVA. Termenul de închiriere este de 10 ani cu posibilitatea încetării /prelungirii, cu acordul părților sau unilateral cu termen de notificare.

Proprietarul este de acord cu înscriserea unui drept de preempțiune în contract

Pretul chiriei este fix pentru anii 2023-2024. Începând cu anul 2025 chiria se indexează cu rata de inflație anului precedent.

Pretul de 0,95 euro/mp/lună nu include lucrările de amenajare a terenului, ci doar chiria ptr. teren.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces-verbal.

COMISIA:

Președinte: Apostu Ionuț-Sorin

Membru: Turcoman Aurelia

Banucu Ileana

Cuza Rodica

Slabu Cristina Aura

Secretar: Lungu Emilia

PROPRIETAR

SC REAL CONSULT SRL.

Stefănescu Eugen

**S.C. REAL CONSULT S.R.L.**

BUZAU, STR. HANGARULUI 11, JUD. BUZAU

120218, JUDEȚUL BUZAU

J10/121/2002

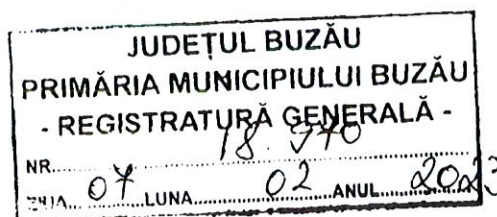
CUI 14485003

**CATRE: PRIMARIA MUNICIPIUL BUZAU**

**REF. LA: Oferta inchiriere spatiu – teren – Str. Hangarului nr. 11, Buzau**

**In atn:** Dlui. Ionut Sorin Apostu

**DATA EMITERII: astazi 07.02.2023**



**Stimati Domni,**

Prin prezenta dorim sa va aducem la cunostinta disponibilitatea societatii Real Consult SRL privind inchirierea, catre Primaria Municipiului Buzau, a terenului in suprafata de 7.350 mp situat in Buzau, Str. Hangarului nr. 11 (In spatele Dragaicii).

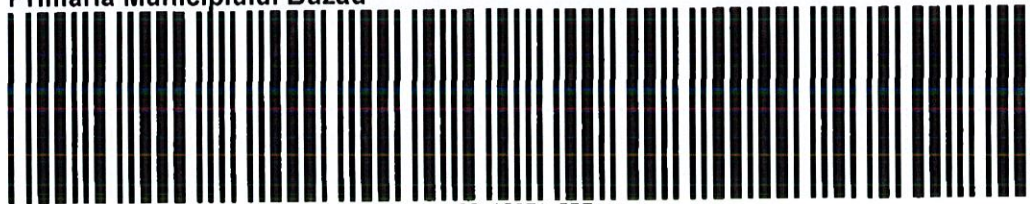
Va mentionam ca pretul spatiului oferit spre inchiriere este de 1,20 euro/mp/lunar, la care se adaga TVA, pret care include amenajarea spatiului dupa cum urmeaza: asfaltare, iluminat perimetral, realizarea instalatiei de preluare ape meteorice si un grup sanitar. Durata minima a inchirierii este de 5 ani.

Va multumim anticipat pentru intelegere si asteptam raspunsul dumneavoastra.

Cu deosebita consideratie,

**Administrator al REAL CONSULT SRL**  
Eugen Stefanescu

**Primaria Municipiului Buzau**



23-18970-PBZ

Nr.inreg.: **18970 /PM**

Data inreg.: **07.02.2023**

Ora inreg.: **10:55:33**

Provenienta: **SC REAL CONSULT S.R.L**

Telefon:

Adresant: **Primaria Municipiului Buzau**

Adresa: judetul Buzau, municipiul Buzau, Strada Hangarului, nr. 11

Cuprins: Oferta inchiriere spatiu-teren

Observatii:

Termen de rezolvare: 30 zile

tel. 0238 / 411 015

**Primaria Municipiului Buzau**

Nr.inreg.: **18970 /PM**

Data inreg.: **07.02.2023**

Ora inreg.: **10:55:33**

Provenienta: **SC REAL CONSULT S.R.L**

Telefon:

Adresant: **Primaria Municipiului Buzau**

Adresa: judetul Buzau, municipiul Buzau, Strada Hangarului, nr. 11

Cuprins: Oferta inchiriere spatiu-teren

Observatii:

Termen de rezolvare: 30 zile

tel. 0238 / 411 015

ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
MUNICIPIUL BUZAU  
-PRIMAR-

**DISPOZIȚIE**

privind constituirea unei comisii pentru negocierea prețului închirierii de către Municipiul Buzău a unui teren situat în municipiul Buzău, strada Hangarului nr. 9, LOT 2

Primarul municipiului Buzău, județul Buzău;

Având în vedere :

- referatul nr. 66.116/24.04.2023 al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității, prin care se propune constituirea unei comisii pentru negocierea prețului închirierii de către Municipiul Buzău a unui teren situat în municipiul Buzău, strada Hangarului nr. 9, LOT 2;
- prevederile art. 1.777 și urm. din Codul civil.

În temeiul art. 196, alin. (1), lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**DISPUNE :**

Art.1.- Pentru negocierea prețului închirierii de către Municipiul Buzău a unui teren situat în municipiul Buzău, strada Hangarului nr. 9, LOT 2, în suprafață de 7.358,00, teren proprietatea S.C. Real Consult S.R.L., se constituie comisia în următoarea componență:

- Ionuț - Sorin Apostu, viceprimar al Municipiului Buzău – președinte
- Aurelia Turcoman – membru
- Ileana Bănucu – membru
- Rodica Cuza - membru
- Cristina Aura Slabu – membru
- Emilia - Izabela Lungu – secretar.

Art.2.- Persoanele nominalizate vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei dispoziții.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU,**  
Constantin Toma



**CONTRASEMNEAZĂ:**

**SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU**

Eduard Pistol

Buzău, 25 aprilie 2023  
Nr. 195