



MINISTERUL MEDIULUI,  
APELOR ȘI PĂDURILOR



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ  
APELE ROMÂNE  
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA-LITORAL



**CĂTRE:** REDACTIA INFO SUD - EST / G4MEDIA

**ÎN ATENȚIA:** doamnei Andreea PAVEL - jurnalist

[redactia@info-sud-est.ro](mailto:redactia@info-sud-est.ro)

**Referitor la:** Referitor la: solicitarea dvs întocmită în baza Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public

Vă confirmăm primirea e-mailului înregistrat la Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral (ABADL) cu numărul 7163/16.04.02024, prin care solicitați contractul de închiriere încheiat pentru sectorul Mamaia IV, subsectorul 15, cu SC BC COGEN MANAGEMENT SRL.

Menționăm că pentru amenajarea sectorului de plajă Mamaia IV subsector 15 ce face obiectul contractului de închiriere nr. 1422/2023 încheiat între Administrația Națională APELE ROMÂNE și BC COGEN MANAGEMENT SRL, Administrația Bazinală de Apă Dobrogea Litoral a emis:

- Consultanța tehnică nr. 3501/01.03.2024 în care sunt precizate dotările admise a se amplasa pe plajă, modul de amplasare și condițiile pe care utilizatorul de plajă trebuie să le respecte – anexă;
- Acord nr. 5147/28.03.2024 privind executarea lucrărilor de racordare la utilități a dotărilor de plajă amplasate pe sectorul de plajă Mamaia IV subsector 15, în vederea exploatării turistice (conform plan de situație anexă la Consultanța tehnică nr. 3501/01.03.2024).

În atașamentul acestui e-mail, vă punem la dispoziție o copie a documentului solicitat.

Cu respect,

**DIRECTOR,**

**Hristu UZUN**



Adresa de corespondență:

**ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL**

str. Mircea Cel Bătrân, nr. 127, cod poștal: 900592 Constanța, jud. Constanța

Tel: dispecerat +4 0241 673 024 ; secretariat +4 0241 673 026

Fax: +4 0341 458 671

Email: [dispecer@abadl-rowater.ro](mailto:dispecer@abadl-rowater.ro)

Site: <https://dobrogea-litoral.rowater.ro>

Cod Fiscal: RO 23877359

Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ  
**APELE ROMÂNE**  
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ  
DOBROGEA-LITORAL



Administrația Națională  
"APELE ROMÂNE"  
CONTRACTUL Nr. 189  
Ziua 26 Luna 07 2023

Administrația Bazinală de Apă Dobrogea Litoral  
20 IUL. 2023  
ENTRARE  
IEȘIRE Nr. 13206

**Contract de închiriere nr. 1422/2023**

a subsectorului 15 din cadrul sectorului Mamaia IV, plaja Mării Negre în suprafață de 31.400,00 mp., bun imobil proprietatea publică a statului aflat în administrarea Administrației Naționale "APELE ROMÂNE" prin Administrația Bazinală de Apă Dobrogea – Litoral

**I. Părțile contractante**

**ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ "APELE ROMÂNE"**, cu sediul în București, str. Edgar Quinet nr.6, sector 1, tel./fax 021.312.21.74, cont virament nr. RO85TREZ700502201X009067 deschis la Trezoreria Municipiului București, cod fiscal RO 24326056, reprezentată prin dl Sorin LUCACI – Director General și Liliana MICHINECI – director Departament Economico-Financiar, în calitate de **Autoritate contractantă**

**ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA – LITORAL**, în calitate de **LOCATOR**, cu sediul în Constanța, Str. Mircea cel Bătrân, Nr. 127, Jud. Constanța, Cod Poștal 900592, nr. telefon: 0241/673036, nr. fax: 0241/673025, cont virament nr. RO 58 TREZ 2315 0220 1X02 3643, deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, cod de înregistrare fiscală **RO 23877359**, reprezentată prin Hristu **UZUN**, având funcția de director, în calitate de **LOCATOR**

și

**BC COGEN MANAGEMENT S.R.L.**, cu sediul în București, Str. Grigore Mora, nr. 30, Ap. 1, Parter, Sector 1, telefon [redacted], e-mail: [redacted], cont virament nr. [redacted], deschis la [redacted] număr de înregistrare la Registrul Comerțului J40/8141/2020, cod unic de înregistrare fiscală RO42783765, reprezentată prin [redacted].

În baza Raportului Comisiei de Evaluare nr. 16835/LM/14.07.2023, aprobat de conducerea A.N. Apele Române, au convenit încheierea prezentului contract de închiriere.

**Adresă de corespondență:**

Str. Mircea cel Bătrân, Nr. 127, Cod Postal: 900592, Constanța, Jud. Constanța  
Tel: dispecerat +4 0241 673 024; secretariat +4 0241 673 026  
Fax: +4 0341 458 671  
Email: [dispecer@abadi-rowater.ro](mailto:dispecer@abadi-rowater.ro)  
Site: [www.abadi-rowater.ro](http://www.abadi-rowater.ro)

Cod Fiscal: RO 23877359  
Cod IBAN: RO58 TREZ 2315 0220 1X02 3643

## II. Obiectul contractului

### Art. 1

1.1. Obiectul contractului îl reprezintă transmiterea dreptului de folosință asupra sectorului de plajă **Mamaia IV**, subsector **15**, situat în Loc. Mamaia, Jud. Constanța, **funcția recreere 10.000,00 mp. și funcția sportivă 21.400,00 mp.**, în scopul exploatării acestuia în condițiile prezentului contract, precum și în conformitate cu prevederile legale specifice în vigoare.

1.2. **Dreptul de folosință care face obiectul prezentului contract nu este transmisibil și se va exercita în mod nemijlocit de locatar.**

### Art. 2

2.1 **Suprafața totală închiriată este de 31.400,00 mp.**, conform schiței cu coordonate stereo 70 anexate la prezentul contract și care face parte integrantă din acesta, având identificator electronic (nr. cadastral, nr. Carte Funciară) **227339 și 255103.**

## III. Scopul contractului

### Art. 3.

3.1 Bunul imobil închiriat este dat în folosința locatarului în scop turistic (agrement), în condițiile prezentului contract, precum și în conformitate cu prevederile legale specifice în vigoare.

3.2 Orice altă întrebuințare a bunului imobil dat în folosința locatarului, decât cea prevăzută la alineatul precedent, va conduce la desființarea de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

## IV. Durata contractului

Art. 4 Prezentul contract de închiriere este **valabil de la data semnării și până la data de 30.09.2024.**

## V. Prețul contractului și modalitățile de plată

Art. 5. Locatarul datorează locatarului o **chirie anuală** care va fi actualizată prin indexare cu indicele prețurilor de consum aferent anului precedent.

### Art. 6

6.1. **Chiria anuală pentru subsectorul 15 din cadrul sectorului de plajă Mamaia IV, este de 280.000,00 lei/an, la care se adaugă T.V.A.-ul legal.**

### Art. 7

7.1. Plata chiriei se face în avans, în 3 (trei) tranșe, după cum urmează:

- 34% din suma stabilită la art. 6.1., până la data de 15 martie a anului în curs, cu excepția primului an când se va achita în termen de 10 zile de la data semnării contractului;

- 33% din suma stabilită la art. 6.1, până la data de 15 iulie a anului în curs;
- 33% din suma stabilită la art. 6.1, până la data de 15 august a anului în curs.

**7.2.** În fiecare an de derulare a contractului de închiriere, chiria va fi calculată și plătită pentru tot anul în curs. În măsura în care, în primul an de derulare a contractului, punerea în posesie a locatarului se va realiza după începerea sezonului estival (respectiv după data de 1 mai), chiria datorată pentru sectorul de plajă se va reduce corespunzător (reducerea va avea în vedere numărul de zile care s-au scurs de la începerea sezonului estival).

**7.3** Comunicarea facturilor se va face pe adresa de e-mail [REDACTED] și pe e-factura.

## **VI. Accesorii prevăzute de Codul de Procedură Fiscală**

**Art. 8.** În cazul neexecutării obligației de plată prevăzute la art. 6 și 7, se percep accesorii conform prevederilor Legii nr. 207/2015, privind Codul de Procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare. Quantumul accesoriilor se modifică concomitent cu modificarea prevederilor Codului de Procedură Fiscală. Accesoriile se facturează lunar, corespunzător perioadei de întârziere la plată.

### **Art. 9.**

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

**9.2.** Quantumul accesoriilor va putea depăși quantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

**9.3.** Pentru sumele scadente decontarea valorii accesoriilor se va face în conformitate cu prevederile Codului de Procedură Fiscală.

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

### **Art. 10 Drepturile locatarului**

Locatarul are următoarele drepturi:

**10.1.** să exploateze bunul închiriat numai în perioada sezonului estival, în conformitate cu obligațiile stabilite prin prezentul contract.

**10.2.** să delimiteze, cu acordul scris al locatorului, suprafața de plajă ce face obiectul prezentului contract, astfel încât să asigure și să permită accesul și circulația liberă a persoanelor pe plajă.

**10.3.** să organizeze servicii de plajă, activități sportive, de divertisment, culturale în condițiile prevăzute de lege, de normele și regulamentele adoptate de autoritățile cu atribuții în domeniu.

10.4. să amplaseze pe bunul închiriat, cu acordul scris al locatorului, numai construcții provizorii și dotări prevăzute în documentația de urbanism și în Ordinul M.D.R.T. nr. 1204/2010, care să nu afecteze integritatea suprafeței de plajă;

#### **ART. 11 Obligațiile locatarului**

Locatarul are următoarele obligații:

11.1 să preia, pe bază de proces-verbal, bunul imobil închiriat la data stabilită de locator; după primirea în folosință a bunului, pe baza procesului-verbal de predare-primire, locatarul nu mai poate face obiecțiuni asupra stării de fapt a bunului contractat.

11.2 să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bunăcredință și potrivit destinației stabilite prin contract, purtând răspunderea exclusivă pentru toate pagubele produse din culpa sa.

11.3 să nu desfășoare și să nu organizeze alte activități pe perioada sezonului estival, decât cele menționate în prezentul contract;

11.4 să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite.

11.5 să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care se datorează culpei sale.

11.6 să achite locatorului chiria datorată în condițiile și termenele stabilite în contractul de închiriere.

11.7 să suporte plata accesoriilor datorate pentru întârzierea la plata facturilor;

11.8 să constituie garanția de bună execuție în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini.

11.9 să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.

11.10 să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea din orice cauză, a contractului de închiriere, liber de construcții și în condiții de igienizare corespunzătoare.

11.11 să suporte cheltuielile apărute ca urmare a unor efecte neprevăzute inițial asupra bunului care face obiectul prezentului contract.

11.12 să nu execute construcții definitive sau alte construcții/dotări ilegale pe suprafața închiriată care face obiectul prezentului contract și să nu desfășoare alte activități care să modifice calitatea și cantitatea fâșiei de plajă sau care pot afecta mediul natural.

11.13 să nu împiedice în niciun fel accesul pe plajă și să nu perceapă taxe de acces.

11.14 să nu subînchirieze total sau parțial bunul, cesioneze, să nu transmită dreptul de folosință gratuită sau orice altă formă de cedare a dreptului de utilizare (inclusiv asocierea în participațiune) a subsectorului de plajă ce face obiectul contractului de închiriere.

**11.15** să pună la dispoziție suprafața de plajă necesară organizării și desfășurării serviciului public de salvare acvatică SALVAMAR și a posturilor de prim ajutor, conform prevederilor actelor normative care le reglementează.

**11.16** să permită accesul locatorului sau al autorităților competente pe plajă, cu mijloace și materiale specifice, în situații de poluări accidentale sau în alte situații specifice.

**11.17** să asigure accesul organelor de control și al reprezentanților autorizați ai locatorului, punându-le la dispoziție documente și informații legate de executarea obligațiilor, conform contractului de închiriere.

**11.18** să permită accesul locatorului în situația în care, din cauza apariției unor fenomene imprevizibile, se impune, în orice moment al derulării contractului, realizarea de lucrări de reabilitare costieră, precum și de lucrări de reparații ale acestora.

**11.19** în perioada sezonului estival să întrețină și să igienizeze suprafața de plajă care face obiectul prezentului contract și să asigure condițiile de protecție a mediului în zonele de îmbăiere și pe plajă, prin:

a) amplasarea de grupuri sanitare conform normelor legale;

b) dotarea cu recipiente adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

c) îndepărtarea corpurilor ascuțite și dure - cioburi, sticle sparte, sârmă, pietre, lemn, bucăți de metal - de pe plajă și din zona de îmbăiere; în cazul în care în zona de îmbăiere sunt identificate corpuri străine periculoase a căror îndepărtare depășește capacitatea de dotare a locatarului, acesta este obligat să marcheze zona și să anunțe imediat locatorul;

d) colectarea și transportul la gropile de gunoi a corpurilor străine (scoici vii, gunoaie, mortalități piscicole, produse petroliere, etc.) rezultate în urma igienizării manuale a plajei și liniei țărnelui.

e) colectarea în gramezi a algelor în cazul unui fenomen minor de înflorire algala și degajarea liniei țărnelui.

**11.20** să anunțe imediat locatorul în caz de poluare accidentală pe suprafața de plajă închiriată și în cazul unor evenimente deosebite - mortalitate piscicolă - și să intervină pentru limitarea sau înlăturarea efectelor generate de acestea și să sesizeze locatorul în cazul prezenței în apa mării a unor substanțe poluante.

**11.21** nu are dreptul, fără acordul scris al locatorului, de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a contractului în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.

**11.22** să nu deterioreze și să nu schimbe destinația construcțiilor hidrotehnice și a bornelor amplasate pe suprafața de plajă închiriată.

**11.23** să exploateze subsectorul de plajă doar în perioada sezonului estival și să amenajeze suprafața de plajă până la data deschiderii oficiale a sezonului estival și pe toată durata sezonului estival, în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 19/2006 privind utilizarea plajei Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă,

aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 274/2006, cu modificările și completările ulterioare și cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 1.204/2010 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind autorizarea plajelor în scop turistic, respectând și documentațiile de urbanism și să respecte legislația în domeniul utilizării turistice a plajelor, precum și cerințele caietului de sarcini.

**11.24** să monteze panouri cu instrucțiuni de utilizare a plajei, a zonei și a apei de îmbăiere.

**11.25** să asigure pe perioada sezonului estival o suprafață de plajă liberă pe toată lungimea subsectorului, corespunzătoare unei lățimi de 5 m. de la linia apei, în vederea realizării lucrărilor de intervenție, întreținere, igienizare și ecologizare mecanizată.

**11.26** să mențină pe perioada sezonului estival în bună stare de funcționare dotările de pe plajă, inclusiv pe cele de agrement.

**11.27** să asigure racordarea la utilitățile publice în vederea exploatării sectorului/subsectorului de plajă închiriat.

**11.28** să încheie un contract privind preluarea deșeurilor de pe subsectorul de plajă închiriat cu o unitate specializată care operează în zonă.

**11.29** să semneze actele adiționale de actualizare a chiriei anuale, ca urmare a indexării cu indicele prețurilor de consum aferent anului precedent, comunicat de Institutul Național de Statistică și ca urmare a solicitării amplasării construcției provizorii de tip Beach-Bar.

**11.31** să notifice locatorul, în termen de maximum 30 de zile, cu privire la orice modificare referitor la datele de identificare ale firmei.

**11.32** să pună la dispoziția locatorului subsectorul de plajă pentru realizarea de către acesta a lucrărilor de reabilitare, conservare și ecologizare, în vederea menținerii cadrului natural al plajei și a unei folosințe normale a bunului închiriat.

**11.33** la sfârșitul fiecărui sezon estival, până cel târziu la data de 15 octombrie, să igienizeze corepunzător și să dezafecteze/elibereze subsectorul de plajă de toate construcțiile/dotările amplasate pe plajă.

**11.34** să execute săptămânal lucrări de nivelare și afânare a patului de nisip.

## **Art. 12. Drepturile locatorului**

Locatorul are următoarele drepturi:

**12.1.** să primească chiria în condițiile și la termenele stabilite la art. 7 din contract.

**12.2.** să verifice și să constate starea integrității plajei ce face obiectul închirierii.

**12.3.** să întreprindă, cu ajutorul organelor competente, acțiuni de prevenire și/sau înlăturare a construcțiilor ilegale de pe suprafața de plajă ce face obiectul contractului.

**12.4.** să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni

folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit.

**12.5.** să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, din motive excepționale, legate de interesul național sau local, cu condiția notificării locatarului, cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care modificarea urmează să producă efecte juridice.

### **Art 13 Obligațiile locatorului**

Locatorul are următoarele obligații:

**13.1.** să predea locatarului bunul imobil închiriat în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție de către locatar. Predarea – primirea bunului imobil închiriat se va consemna în procesul –verbal de predare – primire anexat la contract, care va fi încheiat, datat, semnat de către părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului.

**13.2** să execute în extrasezon lucrări de reabilitare, conservare și ecologizare a subsectorului de plajă, în vederea menținerii cadrului natural al plajei și a unei folosințe normale a bunului închiriat.

**13.3.** să execute lucrări de evacuare și transport al algelor la depozitele de deșeurii autorizate.

**13.4.** să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

**13.5.** să nu îi împiedice pe locatar să își realizeze drepturile legate de închiriere, decât în condițiile reglementate de legislația în vigoare și de prezentul contract.

### **VIII. Garanții pentru executarea contractului de închiriere**

#### **Art. 14**

**14.1.** În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locator prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, locatarul se obligă să constituie, în termen de 3 zile de la încheierea prezentului contract, o garanție de bună execuție, sub sancțiunea desființării de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

**14.2.** Garanția de bună execuție se poate constitui atât prin depunerea sumei stabilite prin contract în contul de garanții al locatorului nr. **RO 98 TREZ 2315 005X XX00 6429**, deschis la **Trezoreria Constanța, CUI 18279146**, cât și prin scrisoare de garanție bancară. Valabilitatea garanției de bună execuție trebuie să fie până la data de **31 decembrie 2023 în primul an**.

#### **Art. 15**

**15.1.** Locatorul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

**15.2.** În cazul executării garanției de bună execuție, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 15 zile de la data executării, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

**15.3.** Toate comisioanele și spezele bancare, precum și alte cheltuieli necesare executării garanției de bună execuție se suportă de către locatar.

**Art. 16.** Pentru primul an de contract garanția de bună execuție este de [REDACTAT] reprezentând 34% din valoarea cu TVA a contractului și se pune la dispoziția locatorului în termen de 3 zile de la data încheierii contractului de închiriere, sub sancțiunea desființării de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

#### **Art. 17**

**17.1** Pentru anul 2024, garanția de bună execuție este de 34% din chiria anuală (12 luni) cu TVA și se pune la dispoziția locatorului până la data de **31 decembrie 2023**, având valabilitate până la data de **01 noiembrie 2024**, sub sancțiunea desființării de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

**17.2** Garanția de bună execuție se restituie în cel mult 30 de zile de la data încetării contractului, în condițiile în care locatarul predă locatorului bunul imobil, în stare de igienizare corespunzătoare și liber de construcții/dotări.

**17.3** Garanția de bună execuție nu se restituie locatorului în condițiile rezilierii contractului pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale.

### **IX. Răspunderea contractuală**

#### **Art.18**

**18.1.** Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit dispozițiilor legale și dispozițiilor contractuale.

**18.2.** Denunțarea contractului de către locatar înainte de expirarea termenului prevăzut la art. 4 va atrage pentru locatar obligația de a achita locatorului o despăgubire în cuantum de de 34% din valoarea chiriei anuale.

### **X. Protecția datelor**

#### **Art. 19**

**19.1.** Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, părțile au obligația de a asigura protejarea acelor informații care le sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv dezvoltarea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

## **XI. Rezilierea contractului**

### **Art. 20**

**20.1.** Prezentul contract se reziliază de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată, în cazul în care părțile nu își execută obligațiile contractuale asumate prin contract.

**20.2.** Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

**Art. 21** Niciun litigiu născut anterior ori după încheierea contractului în legătură cu sectorul/subsectorul de plajă ce face obiectul contractului și care face imposibilă utilizarea totală sau parțială a plajei pe toată durata contractului, ori numai pe o anumită perioadă, nu atrage răspunderea locatorului, acest risc fiind în sarcina locatarului.

## **XII. Încetarea contractului**

### **ART. 22**

Prezentul contract încetează:

- a) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- b) cu acordul părților;
- c) pieirea bunului;
- d) prin reziliere pentru neexecutarea obligațiilor contractuale;
- e) prin intrarea în faliment a locatarului;
- f) la data intrării în vigoare a unui act normativ care modifică obligațiile oricăreia dintre părți, în asemenea măsură încât prevederile prezentului contract ar deveni, în cea mai mare parte, vădit nefavorabile locatorului sau locatarului, ori dacă una dintre părți nu este de acord cu încheierea unui act adițional prin care să se modifice în mod corespunzător prezentul contract;
- g) prin denunțarea unilaterală de către locator, din motive excepționale legate de interesul public sau local, cu condiția notificării locatarului cu 30 de zile înainte de data la care denunțarea urmează să producă efecte juridice;
- h) în cazul în care Administrația Națională «Apele Române» - Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral va demara execuția lucrărilor de protecție, reabilitare, consolidare pe plajă sau faleza litoralului românesc, care pot afecta parțial sau integral sectorul de plajă închiriat, locatorul va putea proceda la încetarea unilaterală a contractului, prin notificarea în prealabil a locatarului, cu minim 30 de zile anterior demarării lucrărilor. În această situație, locatarul nu va avea dreptul la daune-interese;
- i) din orice alte cauze prevăzute de lege.

**Art. 23** La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează.

### **XIII. Modificarea contractului**

#### **ART. 24**

**24.1.** Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional, semnat de ambele părți.

**24.2** Contractul se modifică prin încheierea de acte adiționale, în următoarele cazuri:

- a) actualizarea chiriei anuale în condițiile art. 5 din contract;
- b) actualizarea valorii contractului de închiriere, ca urmare a solicitării amplasării construcției provizorii de tip beach-bar;
- c) apariția unor împrejurări sau acte normative care modifică obligațiile părților ori care impun obligații noi;
- d) modificarea unilaterală a contractului de închiriere de către locator, din motive excepționale, legate de interesul național sau local, cu condiția notificării locatarului.

### **XIV. Forța majoră**

#### **Art. 25**

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

**25.2.** Părțile convin să fie exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, atunci când această neîndeplinire este ca urmare a intervenției unui caz de forță majoră.

**25.3.** Forța majoră invocată va fi comunicată celeilalte părți în scris, în termen de 5 zile de la apariție, de către partea interesată și este opozabilă numai dacă este atestată de o autoritate competentă în raport cu natura evenimentului.

**25.4.** Locatarul este obligat să accepte planurile de măsuri stabilite de către organele competente, neavând dreptul la despăgubiri.

**25.5.** Părțile vor depune toate diligențele pentru prevenirea și/sau limitarea efectelor cazurilor de forță majoră.

### **XV. Subînchirierea și cesiunea**

#### **Art. 26**

**26.1.** Sunt interzise, sub sancțiunea rezilierii de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată, înstrăinarea sub orice formă, cesionarea, ipotecarea, precum și subînchirierea bunului ce constituie obiectul prezentului contract.

**26.2.** Bunul imobilul este destinat exclusiv uzului titularului de contract. Introducerea unei terțe persoane, sub orice formă, în spațiul închiriat se consideră subînchiriere și atrage rezilierea contractului, fără notificare și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.

## **XVI. Litigii**

**Art. 27** Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor judecătorești române, în a căror arie de competență își are sediul locatorul.

## **XVII. Dispoziții speciale**

### **Art. 28**

**28.1.** În cazul în care locatarul a executat pe imobilul închiriat construcții fără acordul locatorului, acesta din urmă are dreptul de a rezilia de drept contractul, de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată, și de a-l obliga pe locatar să le desființeze.

**28.2.** În condițiile art. 28.1, dacă locatorul solicită desființarea construcțiilor și a lucrărilor edificate, desființarea acestora se va face pe cheltuiala locatarului. De asemenea, locatorul are dreptul la daune-interese.

## **XVIII. Dispoziții finale**

### **Art. 29**

**29.1.** Părțile convin ca executarea contractului să continue, în aceleași condiții contractuale, chiar dacă a devenit excesiv de oneroasă datorită unei schimbări excepționale a împrejurărilor care ar face vădit injustă obligarea debitorului la executarea obligației.

**29.2.** Prezentul contract se completează cu prevederile caietului de sarcini și ale ofertei tehnico-economice depuse de locatar.

### **Art. 30**

În înțelesul prezentului contract, orice notificare, cerere, comunicare sau informare va fi făcută în scris, prin orice mijloc de comunicare ce asigură transmiterea textului actului și confirmarea primirii acestuia (e mail, fax, posta etc).

### **Art. 31**

**31.1.** Toate documentele acestui contract, precum și cele legate de executarea lui se vor întocmi în limba română.

**31.2.** În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în a doua zi lucrătoare de la data expedierii acesteia.

### **Art. 32**

Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile înscrise în contract și cu privire la restituirea bunului, la expirarea termenului pentru care a fost încheiat.

Prezentul contract s-a încheiat la sediul locatorului din Constanța, str. Mircea cel Bătrân nr. 127, în 4 (patru) exemplare egal autentice, din care unul pentru locator, unul pentru locator, unul pentru Administrația Finanțelor Publice Constanța și unul pentru Executorul Judecătoresc; actele adiționale la contract se încheie în același număr de exemplare și fac parte integrantă din prezentul contract.

**Autoritate contractantă**  
**Administrația Națională**  
**“Apele Române”,**

**Locator,**  
**Administrația Bazinală**  
**de Apă Dobrogea-Litoral**

**Locator,**  
**BC COGEN**  
**MANAGEMENT S.R.L.**