



AVIZAT  
DIRECTOR GENERAL  
ŞERBAN ALEXANDRU - GABRIEL



## DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

### LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE

Închirierea activului situat în

Portul Hârșova format din teren portuar în suprafața de 2.835 mp, și platformă  
macadam – construcție specială, în suprafața de 2.520 mp

2021

Ofertanții au obligația de a analiza cu atenție Documentația de Atribuire și de a pregăti oferta, conform tuturor instrucțiunilor, formularelor, prevederilor contractuale conținute în această documentație.

### **I. INFORMATII GENERALE PRIVIND ADMINISTRAȚIA PORTUARĂ**

|   |                                   |         |
|---|-----------------------------------|---------|
| Denumire:<br><b>C.N. ADMINISTRAȚIA PORTURILOR DUNĂRII MARITIME S.A. GALAȚI</b>              |                                   |         |
| Adresa: Str. Portului nr. 34  |                                   |         |
| Localitate: Galați, jud. Galați   | Cod poștal: 800025                | România |
| Persoane de contact:<br>Ghica Alina Maria – Serviciul Comercial                             | Telefon: +40 236 460660/1/2/3/4/5 |         |
| E-mail: <a href="mailto:facturare@apdmgalati.ro">facturare@apdmgalati.ro</a>                | Fax: +40 236/460.140              |         |
| Adresa de internet: <a href="http://www.romanian-ports.ro">http://www.romanian-ports.ro</a> |                                   |         |

### **II. CALENDARUL PROCEDURII DE ATRIBUIRE**

|  | DATA  | ORA       | LOCAȚIA   |
|--|---|-----------|---|
| Publicarea Anunțului de Licităție  | <b>22.03.2021</b>   |           |   |
| Termen limită depunere a documentelor de participare la licitație                  | <b>02.04.2021</b>   | <b>11</b> | <b>C.N. APDM S.A. Galați<br/>Str. Portului nr. 34</b> |
| Data desfășurării licitației   | <b>06.04.2021</b>   | <b>11</b> | <b>C.N. APDM S.A. Galați<br/>Str. Portului nr. 34</b> |
| Data repetării licitației în cazul în care sunt mai puțin de 2 ofertanți eligibili | <b>13.04.2021</b><br><b>20.04.2021</b>  | <b>11</b> | <b>C.N. APDM S.A. Galați<br/>Str. Portului nr. 34</b> |
| Comunicarea rezultatului licitației  | În termen de 3 zile de la adjudecare  |           | -   |
| Termen de depunere al contestațiilor   | În termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului adjudecării licitației |           | <b>C.N. APDM S.A. Galați<br/>Str. Portului nr. 34</b> |
| Termen de răspuns al contestațiilor  | În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea contestațiilor                              |           | <b>C.N. APDM S.A. Galați<br/>Str. Portului nr. 34</b> |
| Semnarea contractului  | În termen de 30 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației            |           | <b>C.N. APDM S.A. Galați<br/>Str. Portului nr. 34</b> |

**III. INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

Licităția va fi de formă "**LICITATIE PUBLICĂ CU STRIGARE**"

- Licităția se va desfășura numai dacă pentru bunul licitat se vor prezenta cel puțin 2 oferanți eligibili, care vor accepta condițiile licitației stabilite prin caietul de sarcini și valoarea chiriei, care reprezintă valoarea minimă de pornire la licitație, în caz contrar licitația se amâna și se va încheia un proces – verbal de constatare, iar licitația se va repeta, în același loc și la aceeași oră, conform calendarului procedurii.
- Dacă la primul termen se prezintă cel puțin 2 oferanți, la data și la ora comunicate în calendarul procedurii, comisia de licitație numită de C.N. APDM S.A. Galați va deschide ofertele și va verifica, formal, dacă oferanții sunt eligibili. Se va întocmi procesul verbal al ședinței de deschidere a ofertelor.
- În cazul în care la prima ședință de licitație se va prezenta un singur ofertant, licitația se reia la data comunicată în calendarul procedurii, iar documentele prezentate la prima ședință de licitație de către acest unic ofertant rămân valabile. Comisia de licitație va deschide oferta depusă de către acesta și va verifica, formal, îndeplinirea criteriilor de calificare de către ofertant pentru a constata dacă este sau nu eligibil.
- Documentele de participare la licitație se depun la sediul administrației cu cel puțin două zile lucrătoare înainte de data desfășurării licitației, care se înregistrează, în ordinea primirii lor.
- În cazul în care la a treia licitație se va prezenta un singur ofertant, Comisia de licitație va constata eligibilitatea acestuia și dacă acesta va accepta condițiile licitației stabilite prin caietul de sarcini și prețul minim de pornire al licitației, licitația se va adjudeca în favoarea acestuia.
- Dacă din diferite motive C.N. APDM S.A. Galați decide amânarea sau anularea licitației, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de oferanți, dacă aceasta este luată de comisia de licitație până în momentul în care oferanții își prezintă ofertele.
- Dacă oferanții nu sunt declarați eligibili, atunci comisia de licitație va solicita clarificări și va stabili un termen de răspuns.
- După ce oferanții au depus răspunsul la clarificări și au fost declarați eligibili, se va întocmi un proces verbal, iar membrii comisiei de licitație vor stabili un termen pentru desfășurarea licitației.
- Președintele comisiei de licitație va stabili pasul de licitare, îl va anunța oferanților și îl va consemna în procesul verbal al ședinței de licitație ce va fi semnat de fiecare membru al comisiei de licitație și de reprezentantul/reprezentanții împuerniciți ai oferanților.
- Președintele comisiei de licitație va invita oferanții să își prezinte ofertele și va crește valoarea chiriei, din treaptă în treaptă cu pasul de licitare anunțat, până la momentul în care nu mai există nicio contraofertă, rezultând astfel valoarea chiriei pentru bunul propus spre închiriere.
- Contractul de închiriere se va atribui oferantului care a oferit prețul cel mai mare al chiriei, respectându-se totodată condițiile minime impuse prin prezenta documentație de atribuire.
- Desfășurarea licitației și rezultatul acesteia, se vor consemna în Hotărârea de adjudicare, în care se va arăta modul în care a decurs licitația, prețul ofertei celei mai mari. Hotărârea de adjudicare se va semna de fiecare membru al comisiei de licitație.
- În baza Hotărârii de adjudicare comisia de licitație, în termen de 3 zile lucrătoare, comunică rezultatul licitației participanților la aceasta. Totodată, comunică motivele care au stat la baza respingerii participanților declarați necâștgători.
- Contestațiile vor fi formulate în scris și se vor depune la sediul locatorului în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului adjudecării licitației. Comisia de licitație analizează contestațiile în termen de 3 zile de la primirea acestora și va răspunde în scris.
- Prin prezentarea la licitație, prevederile documentației de atribuire, ale caietului de sarcini și ale celorlalte documente care privesc licitația se consideră acceptate de ofertant.

**IV. CAIETUL DE SARCINI**

**PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITATIE PUBLICĂ CU STRIGARE A TERENULUI PORTUAR IN SUPRAFAȚA DE 2.835 MP ȘI A PLATFORMEI MACADAM – CONSTRUCȚIE SPECIALĂ, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2.520 MP**

**CAP. I. INFORMATII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII**

**1.** Obiectul licitației îl constituie închirierea activului situat în Portul Hârșova, în suprafață totală de **2.835 mp** format din: teren portuar și platformă macadam – construcție specială, în vederea desfășurării de activități specific portuare ( depozitari, manipulari, etc.), administrative în conformitate cu prevederile legale, respectiv Ordonanța nr.22/1999 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind administrarea porturilor și a căilor navigabile, utilizarea infrastructurilor de transport naval aparținând domeniului public, precum și desfășurarea activităților de transport naval în porturi și pe căile navigabile interioare și OMTI nr. 1286/2012 privind aprobarea Regulamentului privind închirierea infrastructurii de transport naval care aparține domeniului public al statului și este concesionată administrațiilor portuare și/sau de căi navigabile interioare.

Activul propus spre închiriere este format din 2 loturi:

- **LOT I** – teren portuar în suprafață de **1000 mp** și platformă macadam în suprafață de **1000 mp**
- **LOT II** - teren portuar în suprafață de **1.835 mp** și platformă macadam în suprafață de **1.520 mp**

Activul propus spre închiriere are o suprafață totală de 2.835 mp, este liber de sarcini și nu are deschidere la Dunăre.

Activul de închiriat se învecinează:

- la N – Domeniul public de interes local
- la S – CN APDM SA Galați – drum macadam
- la E – CN APDM SA Galați – drum macadam
- la V – CN APDM SA Galați – teren închiriat SC Karma Fish SRL

**2. Alte informații privind obiectul licitației**

**Căi de acces :** terenul este adjacent malului drept al Dunării între Km 252+365 și Km 252+825. Distanța dintre teren și DN este de cca 0,5 km, legatura realizându-se prin oraș pe un drum de acces asfaltat.

**Acces utilități :** există posibilitatea de racordare la rețeaua de energie electrică aparținând SC ENEL SA. Racordarea la apă potabilă și canalizare se poate face la rețelele aparținând Primăriei și RAJA Constanța.

În situația în care câștigătorul licitației intenționează să realizeze investiții pe activul format din teren portuar și platformă macadam – construcție specială închiriat, acestea se vor realiza numai în baza unui aviz de principiu, în forma scrisă, al companiei și în condițiile impuse de aceasta. Regimul juridic al investițiilor realizate, este stabilit prin contractul cadru de închiriere negociat, conform legii.

Terenul portuar și platforma macadam – construcție specială (ambele loturi), oferite spre închiriere se vor licita și se vor închiria în starea în care se află la data organizării licitației.

Planul terenului portuar și a platformei macadam – construcție specială care fac obiectul închirierii reprezintă **Anexa nr. 1** la caietul de sarcini.

Contractul de închiriere intră în vigoare la data semnării sale de către ambele părți.

## **CAP. II. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII**

1. Scopul închirierii este desfășurarea de activități specific portuare (depozitari, manipulari, etc.), administrative.
2. Schimbarea destinației nu este posibilă pe durata derulării contractului.
3. Subînchirierea terenului portuar și a platformei macadam – construcție specială închiriate este interzisă.
4. Se va asigura exploatarea terenului portuar și platformă macadam – construcție specială închiriate în regim de permanență și continuitate.
5. Este obligatorie respectarea legislației privind protecția mediului, respectiv OUG nr. 195/2005, Legea apelor nr. 107/1996, OUG nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor, Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului.
6. Terenul portuar și platforma macadam – construcție specială, situate în Portul Hârșova se vor închiria pe o perioadă de:
  - 3 ani, în condițiile în care ofertantul nu realizează un program de investiții
  - dacă ofertantul prezintă program de investiții; durata urmează a se stabili în funcție de durata de amortizare a investiției.
7. Prețul minim de pornire al licitației este următorul:

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>- LOT I</b>  | <b>- 1.390 Euro/lună (exclusiv TVA)</b> - respectiv 0,13 Euro/mp/lună (130 Euro/lună) – aferent terenului portuar și 1,26 Euro/mp/lună, (1260 Euro/lună) – aferent platformei portuare,          |
| <b>- LOT II</b> | <b>- 2.153,75 Euro/lună (exclusiv TVA)</b> - respectiv 0,13 Euro/mp/lună (238,55 Euro/lună) – aferent terenului portuar și 1,26 Euro/mp/lună, (1915,20 Euro/lună) – aferent platformei portuare, |

## **CAP. III. OBLIGAȚII ALE PĂRȚILOR ÎN RAPORT CU OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

Obligațiile părților în raport cu obiectul închirierii sunt prevăzute în contractul cadru de închiriere.

## **CAP. IV. CLAUZE DE ÎNCETARE ALE CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

Contractul încetează în una din următoarele situații:

a. De drept:

- la expirarea termenului pentru care a fost încheiat
- în caz de neconstituirea garanției contractuale în termenul de **10 (zece) zile lucrătoare** de la semnarea contractului
- în cazul folosirii terenului portuar și a platformei macadam – construcție specială, închiriate pentru realizarea altor activități decât cele prevăzute în OG 22/1999 cu modificările și completările ulterioare sau convenite între cele două părți.

b. Prin acordul de voință al părților

c. Rezilierea contractului pentru neexecutarea obligațiilor contractuale:

- (i) în caz de neachitarea a chiriei **2 (două) luni consecutive**, din vina CHIRIAȘULUI, cu notificarea scrisă prealabilă a LOCATORULUI trimisă cu cel puțin 30 de zile înainte de data propusă pentru reziliere.
- (ii) în caz de nerespectare a graficului de execuție a programului de investiții, (după caz) dacă modificarea nu a fost aprobată de LOCATOR iar cauzele de nerespectare îi sunt imputabile CHIRIAȘULUI, cu notificarea scrisă prealabilă a LOCATORULUI de 15 (cincisprezece) zile anterioare.

d. În condițiile prevăzute de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

#### **CAP.V. DISPOZITII FINALE**

1. Contractul de închiriere se va semna în termen de max. **30 zile lucrătoare** de la data comunicării rezultatului licitației, în acest scop ofertantul declarat câștigător fiind obligat să se prezinte la sediul C.N. APDM S.A. Galați, strada Portului nr. 34, Galați, pentru încheierea contractului. C.N. APDM S.A. Galați va preda terenul portuar și platforma macadam – construcție specială pe bază de proces verbal de predare-primire semnat de ambele părți, în termen de **5 zile lucrătoare**, numai după data constituirii de către CHIRIAȘ a garanției contractuale. În caz contrar, contractul se reziliază de drept, fără îndeplinirea niciunei formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.
2. În situația în care câștigătorul licitației nu încheie contractul de închiriere în termenul prevăzut mai sus, se consideră că acesta a renunțat la beneficiul licitației, caz în care pierde garanția de participare la licitație și licitația se va relua.
3. Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul declarat câștigător va fi completată de acesta până la valoarea garanției contractuale prevăzută în contract, transformându-se astfel în garanție contractuală.
4. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere.
5. Prevederile contractului de închiriere vor putea fi negociate cu ofertantul căruia i s-a adjudecat licitația, cu excepția clauzelor referitoare la:
  - obiectul contractului;
  - durata contractului;
  - prețul de închiriere;
  - valoarea garanției;
  - alte prevederi care ar contrazice clauzele prezentului caiet de sarcini.
6. Toate lucrările / amenajările necesare pentru desfășurarea activităților proprii pe activul închiriat constituie obligația chiriașului și se vor executa numai cu acordul prealabil al C.N. APDM S.A. Galați.
7. La închetarea contractului de închiriere, înainte de sau la termen, chiriașul va elibera terenul de toate bunurile mobile aflate în proprietatea sa. În situația în care a desfășurat pe parcursul derulării contractului, cu acordul locatorului un program de investiții, regimul juridic al bunurilor imobile realizate este stabilit prin contract.
8. Condițiile de reziliere/încetare a contractului sunt cele prevăzute în contractul de închiriere – care face parte integrantă din documentația de atribuire.
9. Prin prezentarea la licitație, prevederile documentației de atribuire și anexele la aceasta se consideră acceptate de ofertanți, inclusiv prețul de pornire al licitației.

#### **V. VALOAREA GARANTIEI DE PARTICIPARE LA LICITATIE SI A GARANTIEI CONTRACTUALE**

- Garanția de participare la licitație reprezintă contravalorarea a 3 (trei) chirii lunare calculate la valoarea minimă de pornire la licitație și este de:

**LOT I – 4170,00 Euro (exclusiv TVA)**  
**LOT II – 6461,25 Euro (exclusiv TVA)**
- Plata se va efectua în lei, la cursul din data depunerii.
- Garanția de participare la licitație se va constitui prin transferul bancar al acesteia într-unul din conturile bancare ale C.N. APDM S.A. Galați menționate mai jos:

RO92BRDE180SV03879201800 deschis la B.R.D. Galați  
RO59BTRL01801202A11573XX deschis la Banca Transilvania Galați  
RO87PIRB1801720750001000 deschis la First Bank Galați

Dovada depunerii garanției de participare face parte integrantă din documentația ofertantului care urmează a fi depusă la sediul C.N. APDM S.A. Galați, la termenul stabilit, în vederea admiterii sale la procedura de licitație.

După semnarea contractului de închiriere, garanția ofertantului declarat câștigător va fi completată de acesta până la valoarea garanției contractuale prevăzută în contract, transformându-se astfel în garanție contractuală.

- Garanțiile de participare la licitație depuse de oferanții necâștigători se vor restitui acestora în termen de maxim 2 (două) zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației.
- În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului sau nu se prezintă pentru semnarea contractului de închiriere în termenul stabilit în prezența documentație, C.N. APDM S.A. Galați este îndreptățit să considere că acesta renunță la beneficiul adjudecării licitației, caz în care ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare la licitație în favoarea C.N. APDM S.A. Galați, iar procedura de licitație se va relua.

#### **VI. INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE PREZENTARE A DOCUMENTELOR DE PARTICIPARE LA LICITATIE**

- Documentele de participare la licitație se vor depune la **sediul Companiei Naționale Administrația Porturilor Dunării Maritime S.A. din Galați strada Portului nr. 34**, unde se vor înregistra în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora la care au fost depuse.
- Este obligatoriu ca toate documentele de participare la licitație să fie semnate și stampilate de ofertant la licitație.
- Pentru oferanții acceptați la licitație, documentația de licitație depusă până la data și ora menționate mai sus, trebuie să conțină:
  - Documentul de identitate al participantului (buletin de identitate/carte de identitate/ pașaport în copie);
  - Împuternicire de reprezentare, dacă participantul este angajatul ofertantului sau procura autentificată dacă participantul nu este angajatul ofertantului;
  - Dovada achitării garanției de participare la licitație, prin prezentarea ordinului de plată, vizat de banca ofertantului (copie);
  - Certificatul de înmatriculare al ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului (copie);
  - Certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului (cu excepția instituțiilor publice) nu mai vechi de 30 de zile;
  - Situații financiare la 30.06.2020 și dovada depunerii acestora la ANAF;
  - Fișa de identificare.
- În cazul în care documentele menționate mai sus nu vor fi depuse de oferanți până la data și ora menționate în prezența documentație, aceștia nu vor fi primiți la licitație. De asemenea, nu vor fi acceptați la licitație:
  - Oferanții care înregistrează debite restante față de C.N. APDM S.A. Galați sau sucursalele acestoră sau sunt implicați în litigii cu acestea, direct sau prin alte firme deținute de rude de gradul I;
  - Oferanții care au câștigat o licitație anteroară organizată de C.N. APDM S.A. Galați și au renunțat nejustificat la beneficiul adjudecării acestoră;
  - Oferanții care sunt în proces de lichidare.

#### **VII. DESFĂȘURAREA LICITATIEI PUBLICE CU STRIGARE**

- Președintele Comisiei de licitație va anunța modul de desfășurare a licitației, asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare.

**COMPANIA NAȚIONALĂ ADMINISTRAȚIA PORTURILOR DUNĂRII MARITIME S.A. GALAȚI**  
**LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE**

- Comisia de licitație va stabili pasul de licitare **(3%)**, îl va anunța ofertanților și îl va consemna în procesul verbal al licitației.
- Președintele comisiei de licitație va invita ofertanții să-și prezinte ofertele și va crește prețul de închiriere din treaptă în treaptă cu pasul de licitare anunțat, până la momentul în care nu mai există nicio contraofertă din partea celorlalți participanți la licitație, rezultând astfel prețul de închiriere a bunului propus spre închiriere.
- În cursul ședinței de licitație ofertanții au dreptul să anunțe prețul oferit prin strigare și/sau prin ridicarea mâinii.
- Desfășurarea licitației cât și rezultatul acesteia se vor consemna în procesul verbal semnat de fiecare membru al comisiei de licitație, precum și de participanții la licitație (reprezentanții ofertanților eligibili).
- În caz de neadjudecare, licitația se va repeta conform prezentei documentații.
- În cazul reprogramării/repetării licitației, se admite depunerea documentelor de participare și de către alți ofertanți care nu au participat la prima ședință.
- În cazul în care la data la care se repetă licitația se va prezenta un singur ofertant eligibil care va accepta condițiile licitației stabilite prin prezenta documentație, licitația se va desfășura și se va adjudeca unicului ofertant, C.N. APDM S.A. Galați și ofertantul vor putea negocia în mod direct condițiile și prețul de închiriere care vor fi în concordanță cu cerințele conducerii C.N. APDM S.A. Galați.

**VIII. INFORMATII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE, APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTANTULUI CÂȘTIGĂTOR**

- Criteriul de stabilire al câștigătorului licitației îl constituie **prețul cel mai mare de închiriere**.
- În baza raportului de adjudicare, în termen de **3 (trei) zile lucrătoare**, comisia de licitație va comunica participanților rezultatul licitației. Se vor menționa totodată și motivele care au stat la baza respingerii participanților declarati necâștigători.
- În conformitate cu prevederile legale în vigoare la data desfășurării licitației, dacă nu există contestații, contractul de închiriere se semnează în termen de 30 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației, la sediul C.N. APDM S.A. Galați, strada Portului nr. 34 Galati.
- În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului sau nu se prezintă pentru semnarea contractului de închiriere în termenul stabilit în prezenta documentație la alineatul de mai sus, C.N. APDM S.A. Galați este îndreptățită să considere că acesta renunță la beneficiul adjudecării licitației, iar contractul de închiriere se va încheia cu ofertantul clasat pe locul II.

**IX. INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CAILOR DE ATAC**

- Eventualele contestații privind modul de desfășurare al ședinței de licitație și atribuirea contractului de închiriere, vor fi formulate în scris și se vor depune la sediul C.N. APDM S.A. – din Galați, Strada Portului nr. 34, în termen de maxim **3 (trei) zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului adjudecării licitației**.
- Comisia de licitație va analiza contestația, va propune un mod de soluționare și va transmite spreprobare hotărârea de adjudicare directorului general, în forma propusă.
- Eventualele contestații depuse după termenul legal amintit mai sus, nu vor fi luate în considerare de către comisia de licitație și drept urmare, nu vor mai fi analizate de către aceasta.

X. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

- Scopul închirierii terenului portuar și a platformei macadam – construcție specială aferente care fac obiectul prezentei licitații îl constituie desfășurarea de activități specific portuare ( depozitari, manipulari, etc.) și/sau administrative
- Contractul de închiriere a terenului portuar și a platformei macadam – construcție specială aferente este inclus în prezența documentație de licitație și face parte integrantă din aceasta;
- Prevederile contractului de închiriere vor putea fi negociate de către C.N. APDM S.A. Galați și ofertantul care a adjudecat licitația, cu excepția clauzelor referitoare la:
  - -obiectul contractului,
  - -durata contractului,
  - -valoarea chiriei și a garanției contractuale,
  - -alte clauze care nu contravin prevederilor prezentei documentații de atribuire.

C.N. APDM S.A. GALAȚI

AVIZAT

Director Comercial

MIHAI Cristian - Dănuț



Birou Juridic

VIZINTEANU Daniel



Serviciul Comercial

CAZACU Silvia



Intocmit,

GHICA Alina



În cazul în care ofertantul este persoană juridică reprezentată prin împoternicire, acesta va completa următorul document:

**FORMULAR ÎMPOTERNICIRE**

Subscrisa.....  
cu sediul în ..... , înmatriculata la Oficiul Registrului Comerțului  
sub nr.....CUI ....., reprezentată legal prin  
D-l/D-na..... in calitate  
..... împoternicim prin prezenta pe D-l/D-na  
..... domiciliat în  
....., identificat cu B.I./C.I. seria ....., nr. ...., CNP ....., eliberat de ....., la data de ....., având funcția de ....., să ne reprezinte la procedura de licitație cu strigare în scopul atribuirii contractului de închiriere a terenului portuar și a platformei macadam – construcție specială. În îndeplinirea mandatului său, împoternicitorul va avea următoarele drepturi și obligații:

1. Să semneze toate actele și documentele care emana de la subscrisa în legatura cu participarea la procedură;
2. Să participe în numele subscrisei la procedură și să semneze toate documentele rezultante pe parcursul și/sau în urma desfășurării procedurii;
3. Să depună în numele subscrisei contestațiile cu privire la procedură.

Prin prezenta, împoternicitorul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedură.

**Notă:** Împoternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împoternicate (buletin de identitate, carte de identitate, pașaport).

**Data**

**Denumirea mandantului**

..... S.C. .....

reprezentată legal prin  
(Nume, prenume)

(Funcție)

(Semnatura autorizată și stampila)

Semnătură: .....

(persoana sau persoanele autorizate să semneze în numele Ofertantului)

**COMPANIA NAȚIONALĂ ADMINISTRAȚIA PORTURILOR DUNĂRII MARITIME S.A. GALAȚI**  
**LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE**

În cazul în care ofertantul este persoană juridică reprezentată prin împoternicire, acesta va completa următorul document:

**FIŞA DE IDENTIFICARE**

CANDIDATUL/OFERTANT: .....

ADRESA: oraș/județ .....

Cod poștal .....

Sector:.....

Strada:.....

Nr....., Bloc....., apt....., etj....., scara.....

Telefon:.....

Fax: .....

ORC: .....

C.U.I.: .....

PERSOANA DE CONTACT: .....

Cont de returnare a garanției de participare: .....

Subsemnatul ..... reprezentant ..... împoternicit ..... al .....

(denumirea/numele operatorului economic)

declar că datele furnizate mai sus sunt corecte și mă oblig să anunț autoritatea contractantă de orice modificare privind datele de identificare din fișa prezentată mai sus.

Data:.....

CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....  
(stampila și semnatura autorizată în original)

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. ....

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**Compania Națională Administrația Porturilor Dunării Maritime S.A.**, cu sediul în Galați, str. Portului nr. 34, cod poștal 800025, înființată prin HG nr. 518/1998, cu modificările și completările ulterioare, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Galați sub nr. J17/905/1998, CUI RO11776466, Telefon: 0236/460660 - 61, 62, 63, Fax: 0236 / 460140, Email: apdm@apdmgalati.ro, reprezentată prin domnul (a) ..... - **Director General**, în calitate de LOCATOR și

....., cu sediul în ....., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului ....., județ ....., sub nr. J ....., CUI RO ....., Telefon: ....., Fax: ....., Email: ....., reprezentată prin domnul (a) ....., în calitate de CHIRIAS

În baza:

- OG nr. 22/1999 privind administrarea porturilor și a căilor navigabile, utilizarea infrastructurilor de transport naval aparținând domeniului public, precum și desfășurarea activităților de transport naval în porturi și pe căile navigabile interioare, republicată cu modificările aduse prin Legea nr. 235/2017
- OMTI nr. 1286/2012 privind aprobarea Regulamentului de închiriere a infrastructurii de transport naval care aparține domeniului public al statului și este concesionată administrației portuare
- Hotărârea CA al C.N. APDM S.A. nr. ...., privind aprobarea desfășurării licitației publice cu strigare pentru închirierea terenului portuar și a platformei macadam – construcție specială, situate în Portul Hârșova

Având în vedere:

- Documentația de licitație nr.....din data de ..... Anexa nr. 1 la contract hotărâm de comun acord încheierea prezentului contract de închiriere

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

#### Art. 1

- a. Obiectul contractului constă în transmiterea dreptului de folosință temporară al activului situat în Portul Hârșova, conform Planului de amplasament - **Anexa nr. 2** la contract,
- Teren portuar în suprafață de ..... mp, număr cadastral ..... carte funciară nr .....
- Platforma macadam în suprafață de ..... mp

#### Art. 2

Închirierea terenului portuar se face în scopul de a:

- a. Desfășura activități .....
- b. Realiza și exploata investițiile pe terenul închiriat (dacă este cazul); Graficul de execuție al investițiilor - fizic și valoric va fi detaliat în **Anexa nr. 3** care va fi încheiată ulterior semnării contractului. CHIRIASUL din motive obiective, poate solicita revizuirea graficului de realizare a investițiilor. Acesta poate fi modificat numai cu aprobarea LOCATORULUI.

### III. TERMENUL

#### Art. 3

- a. Închirierea terenului portuar și a platformei macadam – construcție specială se face pe o durată de ..... ani, de la data ..... până la data ..... cu posibilitatea de prelungire la cererea scrisă a LOCATORULUI, numai în condițiile în care acesta și-a respectat clauzele contractuale,
- b. În cazul în care pe durata contractului se va conveni asupra realizării unui program investițional de către CHIRIAŞ, părțile convin ca durata contractului va fi prelungită pe întreaga perioadă necesară amortizării integrale de către CHIRIAŞ a investițiilor astfel convenite. În cazul în care perioada de amortizare depășește durata contractului de concesiune încheiat între C.N. APDM și MTIC, succesorul în drepturi al administrației este obligat să încheie cu CHIRIAŞUL un contract de închiriere în aceleași condiții, pe o perioadă egală cu perioada rămasă de amortizare integrală a investițiilor,
- c. În cazul în care CHIRIAŞUL nu și-a îndeplinit toate obligațiile asumate prin prezentul contract, LOCATORUL are dreptul de a refuza prelungirea și contractul va înceta de drept, la data stabilită prin contract pentru încetarea lui,
- d. În termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului, se va încheia și **Procesul Verbal** de predare - primire a terenului și a platformei macadam – construcție specială ce va constitui **Anexa nr. 4** la prezentul contract.

### IV. PREȚUL

#### Art. 4

1. Chiria este de .....EUR/ lună (exclusiv TVA) din care:
  - Chiria aferentă terenului portuar este .....EUR/mp/lună (exclusiv TVA), .....EUR/lună (exclusiv TVA),
  - Chiria aferentă platformei este de ..... EUR/mp/lună (exclusiv TVA) .....EUR/lună (exclusiv TVA),
2. Chiria se va renegocia o dată la 3 (trei) ani, orice modificare a prețului efectuându-se conform prevederilor OG 22/1999 republicată cu modificările și completările ulterioare.

### V. PLATA CHIRIEI

#### Art. 5

1. Plata chiriei se va face lunar, de către CHIRIAŞ, în baza facturii prezentate de LOCATOR prin conturile:

Conturi Locator: .....

Cont Chiriaş: .....

2. Factura se va emite în ultima săptămână a lunii în curs pentru luna în curs.
3. Factura se va întocmi în LEI. Conversia EUR/lei se va face la cursul BNR din data facturării.
4. Factura va fi transmisă CHIRIAŞULUI prin delegat, poștă sau poșta electronică.

#### Art. 6

1. Termenul de plată este de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare începând cu prima zi calendaristică a lunii următoare celei pentru care se emite factura. Data emiterii și termenul de scadență vor fi înscrise pe factură.
2. Orice refuz de la plata facturii se va comunica în cadrul termenului de plată. În caz contrar se va considera factură acceptată în totalitate.

**Art. 7**

1. În caz de nerespectare a termenului de plată, CHIRIAȘUL este considerat de drept în întârziere.
2. Neachitarea în termen a chiriei dă dreptul LOCATORULUI de a pretinde, pe lângă plata acesteia și plata unei **penalități de 0,10 %** din valoarea facturii, pentru fiecare zi de întârziere fără nicio altă notificare.
3. Factura se consideră achitată de către CHIRIAŞ la data intrării numerarului în casieria unității sau la data creditării contului bancar al LOCATORULUI, ca rezultat al plății de către CHIRIAŞ prin mijloacele de plată legale.
4. Penalitățile sunt datorate de drept din momentul în care partea în culpă se află în întârziere față de termenul contractual.
5. Totalul penalităților calculate poate depăși debitul datorat de CHIRIAŞ.

**Art. 8**

1. În caz de neachitare a chiriei terenului portuar și a platformei macadam – construcție specială, timp de **2 (două) luni consecutive** din cauze imputabile CHIRIAȘULUI, LOCATORUL va putea rezilia contractul, comunicând CHIRIAȘULUI în scris această decizie printr-o notificare scrisă, trimisă cu **cel puțin 30 de zile înainte** de data propusă pentru reziliere.
2. Rezilierea contractului fiind în acest caz consecința culpei CHIRIAȘULUI, LOCATORUL este exonerat de plata eventualelor daune pretinse de CHIRIAŞ, pentru acest motiv.
3. Înainte de expirarea termenului comunicat de LOCATOR, CHIRIAȘUL are dreptul de a remedia încălcarea obligației de achitare a **chiriei pe 2 (două) luni consecutive**. Remedierea obligației de achitare a chiriei va lipsi de orice efect notificarea LOCATORULUI de reziliere a prezentului contract.
4. În cazul în care rezilierea contractului va opera în conformitate cu **art. 8, alin.1**, CHIRIAȘUL este obligat să elibereze activul în condițiile prevăzute în prezentul contract, cu respectarea întocmai a prevederilor privind bunurile CHIRIAȘULUI, dar **nu mai devreme de 30 zile lucrătoare** de la data primirii notificării.
5. În cazul în care CHIRIAȘUL nu eliberează terenul portuar și a platformei macadam – construcție specială în termenul menționat în notificare, LOCATORUL are dreptul de a întreprinde acțiunile necesare pentru eliberarea terenului ocupat de CHIRIAŞ, acesta fiind obligat să plătească toate cheltuielile aferente.

**VI. GARANȚIA DE BUNA EXECUȚIE A CONTRACTULUI**

**Art. 9**

1. După semnarea contractului de închiriere, CHIRIAȘUL este obligat ca în termen de **10 (zece) zile lucrătoare** să constituie **garanția de buna execuție** a contractului, prin depunerea sumei în bani în contul C.N. APDM sau scrisoare de garanție bancară, după caz.
2. Garanția de buna execuție a contractului reprezintă valoarea a **3 (trei) chirii lunare** acoperind riscul de neplată a chiriei.
3. Garanția de buna execuție a contractului se actualizează anual la valoarea chiriei aferente lunii **decembrie** din anul precedent (daca va fi cazul). Garanția de buna execuție a contractului va fi comunicată către CHIRIAŞ în luna ianuarie a fiecărui an pentru anul în curs.
4. Valoarea garanției de buna execuție a contractului se va actualiza și dacă intervin modificări ale suprafetei închiriate și/sau renegociere a chiriei și va fi comunicată ulterior.

5. În cazul în care CHIRIAȘUL nu constituie garanția de buna execuție a contractului în termenul de **10 (zece) zile lucrătoare** de la semnarea contractului, contractul se va rezilia de plin drept, fără îndeplinirea niciunei formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.
6. Garanția de buna execuție a contractului în primul an de contract este de ..... EUR.
7. În cazul în care CHIRIAȘUL va înregistra întârzieri la plata obligațiilor contractuale mai vechi de **30 de zile calendaristice** față de LOCATOR, acesta se consideră în drept să treacă la executarea garanției de buna execuție a contractului, cu notificarea prealabilă a CHIRIAȘULUI.
8. CHIRIAȘUL se obligă să reconstituie garanția de buna execuție a contractului în termen de **10 (zece) zile lucrătoare** de la notificarea LOCATORULUI .
9. La încetarea contractului, garanția de buna execuție a contractului se va returna CHIRIAȘULUI, dacă nu s-a folosit pentru acoperirea debitelor CHIRIAȘULUI față de LOCATOR, în termen de maxim **5 (cinci) zile lucrătoare** de la încetarea contractului.

## **VII. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

### **Art. 10 LOCATORUL se obligă:**

- a. Să predea terenul și platforma macadam – construcție specială potrivit prevederilor prezentului contract și să asigure CHIRIAȘULUI folosința suprafeței de teren pe toată perioada de valabilitate a contractului, garantând pe CHIRIAȘ contra pierderii totale sau parțiale a acesteia, contra viciilor sau tulburării folosinței.
- b. Să răspundă în timp util la solicitarea CHIRIAȘULUI privind eventualele amenajări pe terenul portuar și platforma macadam – construcție specială închiriate.
- c. Să permită notarea prezentului contract în Cartea Funciară, pe cheltuiala CHIRIAȘULUI.
- d. Să coopereze și să sprijine CHIRIAȘUL, cu maximă diligență în fața autorităților publice: Ministerul Transporturilor, Infrastructurii, Autoritatea Navală Română, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, la solicitarea CHIRIAȘULUI, ori de câte ori este necesar.
- e. Să emită răspunsul sau în termen de maxim **30 (treizeci) zile calendaristice** de la data depunerii de către CHIRIAȘ a documentației de solicitare privind emiterea acordului de principiu/avize pentru proiectele și studiile aferente investițiilor propuse a fi realizate de CHIRIAȘ. LOCATORUL nu va putea refuza emiterea acordului de principiu/avizului în mod nejustificat, astfel încât, în cazul unui răspuns negativ, va trebui să indice motivele care au stat la baza neacordării acordului de principiu/avizului, urmând ca CHIRIAȘUL să se conformeze ori să remedieze cele semnalate de LOCATOR sau să propună o nouă investiție/soluție etc. În cazul prelungirii termenului de emitere a acordului/avizului din motive care se datorează LOCATORULUI, termenul de începere și respectiv, de finalizare al lucrărilor se va decala în mod corespunzător. LOCATORUL nu are dreptul să refuse investiția propusă de CHIRIAȘ pentru care LOCATORUL și-a dat acordul de principiu/avizul.

## **VIII. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI**

### **Art. 11 CHIRIAȘUL se obligă:**

- a. Să realizeze toate investițiile asumate prin prezentul contract (daca va fi cazul) în termenul și la valoarea stabilită prin **Anexa nr. 3 – Graficul de investiții cu respectarea următoarelor dispoziții:**  
(i)CHIRIAȘUL se obligă să anunțe cu **minim 30 (treizeci) de zile înainte**, intenția de a executa orice lucrări de investiții pe activul închiriat;

- (ii)CHIRIAŞUL va prezenta un memoriu tehnic în baza căruia LOCATORUL va emite acordul de principiu pentru începerea proiectării investițiilor propuse;
- (iii)CHIRIAŞUL va prezenta documentația pe baza căreia LOCATORUL să poată analiza lucrările pe care intenționează să le realizeze precum și destinația modificărilor/amenajărilor acolo unde este cazul, în baza cărora LOCATORUL va emite avizul sau în vederea obținerii autorizației de construire, conform legislației în vigoare;
- b. Să obțină avizele și autorizațiile necesare realizării lucrărilor de investiții conform legislației în vigoare și de a le comunica LOCATORULUI. Investițiile se vor realiza numai după obținerea avizului din partea CTE al C.N. APDM S.A. Galați, al avizului din partea CTE al Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicatiilor și a autorizației de construire (după caz). Orice investiție realizată pe activul închiriat, fără avizul LOCATORULUI și fără obținerea avizelor și autorizațiilor conform legislației în vigoare, se desființează pe cheltuiala proprietarului investiției.
- c. Să efectueze în prealabil toate investigațiile necesare pentru realizarea investițiilor propuse.
- d. Să transmită LOCATORULUI copie a documentelor întocmite la finalizarea lucrărilor de investiții (procese verbale de recepție la finalizarea investițiilor, fișă mijlocului fix înscris în contabilitatea proprie a CHIRIAŞULUI etc.).
- e. Să întrețină, să repare, să dezvolte și să modernizeze obiectivele din programul de investiții.

**Art. 12** LOCATORUL răspunde pentru orice impediment generat din culpa sa care ar conduce la imposibilitatea realizării investițiilor sau care ar genera costuri suplimentare, caz în care CHIRIAŞUL are dreptul de a solicita revizuirea **Anexei nr. 3 – Graficul de investiții**.

**Art. 13** Pe parcursul realizării lucrărilor pentru care a acordat avizul, LOCATORUL are dreptul de a verifica respectarea documentației prezentate întocmai cum a avizat-o și de a lua măsurile necesare în cazul nerespectării acesteia.

**Art. 14** CHIRIAŞUL se obligă:

1. Să platească chiria la termenul stabilit prin contract și să răspundă la convocările LOCATORULUI privind derularea contractului.
2. Să folosească suprafața de teren portuar și platforma macadam – construcție specială conform scopului pentru care a fost închiriată.
3. Să nu subînchirieze terenul închiriat și platforma macadam – construcție specială
4. Să nu depoziteze substanțe toxice și radioactive pe activul închiriat; prin excepție depozitarea anumitor substanțe toxice este permisă pe perioade scurte de timp în conformitate cu autorizațiile specifice eliberate de autoritățile abilitate, autorizații anexate în copie la prezentul contract.
5. Să respecte legislația în vigoare în domeniul protecției mediului conform obligațiilor înscrise în autorizația de mediu emisă de organele competente pentru activitatea desfășurată pe activul închiriat; în cazul producerii unui prejudiciu, CHIRIAŞUL va suporta costul pentru repararea și înălțatul urmărilor produse de acesta, restabilind condițiile anterioare producerii.
6. Să nu ridice pretenții asupra activităților desfășurate în imediata vecinătate a activului închiriat dacă acestea nu împiedică sau stânjenesc în mod evident activitatea sa (fac excepție activitățile din vecinătatea activului închiriat care se desfășoară la data încheierii acestui contract).
7. Să organizeze activitatea pe activul închiriat în conformitate cu prevederile legislației de securitate și sănătate în muncă și de apărare împotriva incendiilor, astfel încât să asigure permanent condiții optime de desfășurare a activității proprii, cât și a celorlalți agenți economici din zonă.

8. În vederea respectării normelor de securitate și sănătate în muncă și de apărare împotriva incendiilor, are obligația să asigure pentru toți lucrătorii din subordine instruirea în toate fazele (introductiv general, la locul de muncă, periodic și periodic suplimentară, atunci când este cazul).
9. În caz de pagube materiale datorate accidentelor de muncă, incendiilor, avariilor, produse din vina lucrătorilor CHIRIAȘULUI sau a celor cu care colaborează, acestea vor fi suportate de către CHIRIAŞ. În cazul producerii unui accident de muncă suferit la locul de muncă al CHIRIAȘULUI, sau pe teritoriul LOCATORULUI, de către lucrătorii CHIRIAȘULUI sau cu care acesta colaborează, accidentul va fi declarat și înregistrat de către angajatorul răspunzător de conducerea și/sau de organizarea activității care a avut ca urmare producerea accidentului.
10. Să comunice LOCATORULUI, în termen de **5 (cinci) zile lucrătoare** orice modificare survenită în documentele de identificare ale societății, în măsura în care respectiva modificare este de natură să influențeze prezentul contract.
11. Să execute lucrări de erbicizare, combatere mecanică, cosire în mod periodic pentru a distrugă și a preveni răspândirea ambroziei.
12. Să asigure paza bunurilor proprii și a celor care fac obiectul investițiilor realizate pe terenul portuar și platforma macadam – construcție specială închiriate.
13. Să mențină curătenia și să întrețină activul respectiv în stare de folosință luând măsuri contra degradărilor.
14. Să obțină pe propria răspundere și cheltuială toate avizele/autorizațiile etc. necesare desfășurării activității proprii, de natură: autorizație mediu, autorizație Apele Romane, etc.
15. Să respecte prevederile Regulamentului de exploatare portuară, publicat pe pagina de internet a LOCATORULUI în ceea ce privește regulile de exploatare a portului precum și în ceea ce privește infrastructura portuară domeniul public al statului sau privat al LOCATORULUI, situate în zona de activitate aferentă terenului portuar și a platformei macadam – construcție specială închiriate.
16. Constatarea stării tehnice a terenului portuar și a platformei macadam – construcție specială, închiriat se va efectua periodic, o dată la fiecare 6 (șase) luni calendaristice, părțile urmând a încheia în acest sens proces verbal de constatare.
17. În cazul în care CHIRIAŞUL nu respectă intrucțiunile LOCATORULUI din procesul verbal de constatare, va suporta toate cheltuielile pentru aducerea terenului portuar și a platformei macadam – construcție specială la starea inițială.

## **IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art. 15** Părțile sunt răspunzătoare pentru stricăriunile și pierderile provocate din culpă pe parcursul derulării contractului, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

**Art. 16** Pentru neexecutarea obligațiilor contractuale, părțile răspund potrivit prevederilor Codului Civil.

## **X. LITIGII**

### **Art. 17**

1. Părțile contractante au convenit ca toate neînțelegările privind validitatea prezentului contract sau rezultate din încheierea, interpretarea, executarea sau încetarea prezentului contract să fie soluționate pe cale amiabilă.
2. În cazul în care nu este posibilă rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătoarești competente.

## XI. FORȚA MAJORĂ

### Art. 18

1. Prin forța majoră se înțeleg acele împrejurări exterioare, imprevizibile și de neînlăturat care împiedică în mod obiectiv executarea obligațiilor contractuale asumate de partea care o invocă.
2. Partea contractantă care invocă situația de forță majoră este obligată:
  - (i)să notifice celeilalte părți în termen de **5 (cinci) zile**, prin fax, e-mail sau scrisoare recomandată, data începerii cazului de forță majoră;
  - (ii)să notifice celeilalte părți în termen de **5 (cinci) zile**, prin fax, e-mail sau scrisoare recomandată, data încetării cazului de forță majoră;
  - (iii)să înainteze celeilalte părți în termen de **3 (trei) zile lucrătoare** de la apariția cazului de forță majoră, dovada depunerii solicitării către autoritățile abilitate. După primirea actelor deveditoare ale forței majore eliberate, are obligația să le depună în **3 (trei) zile lucrătoare** către celalătă parte.
3. În caz de nerespectare a acestor prevederi, partea contractuală care invocă cazul de forță majoră nu poate fi exonerată de răspunderea contractuală și de obligațiile asumate prin prezentul contract.

## XII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 19 Contractul încetează în una din următoarele situații:

a. De drept:

- la expirarea termenului pentru care a fost încheiat
- în caz de neconstituirea garanției contractuale în termenul de **10 (zece) zile lucrătoare** de la semnarea contractului
- în cazul folosirii terenului portuar și a platformei macadam – construcție specială închiriate pentru realizarea altor activități decât cele prevăzute în OG 22/1999 cu modificările și completările ulterioare sau convenite între cele două părți.

b. Prin acordul de voință al părților

c. Rezilierea contractului pentru neexecutarea obligațiilor contractuale:

- (i)în caz de neachitarea a chiriei **2 (două) luni consecutive**, din vina CHIRIAȘULUI, cu notificarea scrisă prealabilă a LOCATORULUI trimisă cu **cel puțin 30 de zile înainte** de data propusă pentru reziliere.
- (ii)în caz de nerespectare a graficului de execuție a programului de investiții, dacă modificarea nu a fost aprobată de LOCATOR iar cauzele de nerespectare îi sunt imputabile CHIRIAȘULUI, cu notificarea scrisă prealabilă a LOCATORULUI de **15 (cincisprezece) zile anterioare**:

d. În condițiile prevăzute de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

## XIII. CLAUZE SPECIALE

### Art. 20

1. La încetarea prezentului contract înainte sau la termen, CHIRIAȘUL va elibera infrastructura de transport naval de toate bunurile mobile aflate în proprietatea sa.

- 2.** La închiderea prezentului contract, regimul juridic al bunurilor imobile realizate și rezultate exclusiv în baza unui program de investiții aprobat de către C.N. APDM S.A., aflate în proprietatea CHIRIAȘULUI, va fi următorul:
- a. În cazul închidării contractului prin ajungere la termen:
- (i) bunurile imobile a căror durată utilă estimată la semnarea contractului de închiriere nu mai este prelungită în mod expres de către CHIRIAŞ până la data închidării, pot fi preluate de LOCATOR la valoarea de piață, în funcție de disponibilitatea sa în acest sens. În cazul în care LOCATORUL nu are disponibilitatea de a prelua respectivele bunuri, vor deveni incidente prevederile alin. 3. de mai jos
- (ii) pentru bunurile imobile a căror durată utilă estimată la semnarea contractului de închiriere este prelungită în mod expres de către CHIRIAŞ, prezentul contract se prelungește prin act adițional, cu durată aferentă noii durate utile de viață, cu încadrarea în durata contractului de concesiune și corelativ, cu respectarea și aplicarea corespunzătoare a dispozițiilor Art. 35, alin (3) din OG 22/1999 cu modificările și completările ulterioare.
- b. În cazul închidării contractului din orice alt motiv decât ajungerea la termen, indiferent dacă durata utilă estimată la semnarea contractului de închiriere a fost sau nu prelungită în mod expres de către CHIRIAŞ, LOCATORUL are dreptul de a prelua aceste bunuri în funcție de disponibilitatea sa în acest sens, caz în care LOCATORUL va despăgubi în mod corespunzător CHIRIAŞUL la nivelul valorii de piață stabilită de un evaluator independent, agreat de ambele părți. În cazul în care LOCATORUL nu are disponibilitatea de a prelua respectivele bunuri, vor deveni incidente prevederile alin. 3 de mai jos.
- c. În cuprinsul contractului, termenii de durată utilă și durata utilă estimată folosite în legătură cu bunurile imobile înseamnă:
- Durata utilă estimată = durata utilă estimată de CHIRIAŞ la data încheierii prezentului contract și care poate fi modificată/prelungită oricând de către acesta din urmă, atât pe durata contractului cât și la data închidării acestuia prin ajungere la termen.
- Durata utilă = perioada în care oricare bun imobil parte a investiției aprobată de LOCATOR este disponibil pentru utilizare de către CHIRIAŞ și care produce venituri pentru acesta din urmă.
3. În cazurile prevăzute la art. 20, alin. 2., lit. a. și lit. b. de mai sus respectiv în situațiile în care LOCATORUL nu are disponibilitatea pentru preluarea bunurilor imobile realizate în baza unui program de investiții aprobat de către C.N. APDM S.A., se va aplica procedura descrisă la art. 20, alin 4.
4. La închiderea contractului, înainte de sau la termen, din orice motiv, regimul juridic al bunurilor imobile proprietatea CHIRIAȘULUI, altele decât cele realizate în baza unui program de investiții aprobat de LOCATOR, situate pe suprafața terenului portuar și a platformei macadam – construcție specială, ce face obiectul prezentului contract va fi următoarea:
- a. bunurile imobile vor fi preluate de LOCATOR, în funcție de disponibilitatea sa în acest sens, caz în care aceasta va despăgubi în mod corespunzător CHIRIAŞUL, la nivelul valorii stabilite de un evaluator independent agreat de ambele părți.
- b. În cazul în care LOCATORUL nu are disponibilitatea de a prelua aceste bunuri de la CHIRIAŞ, ori acesta din urmă nu optează pentru încheierea unui nou contract, orice demers în legătură cu bunurile imobile proprietatea CHIRIAȘULUI, va fi suspendat până la data valorificării acestora conform prevederilor prezentului alineat. Într-o asemenea situație, LOCATORUL va avea obligația de a stipula în documentația ce se va întocmi pentru atribuirea unui contract de închiriere a

terenului portuar și a platformei macadam – construcție specială către un nou chiriaș, ca cerință minimă de calificare, achiziționarea bunurilor imobile existente pe teren, la un preț ce va fi stabilit de un evaluator independent, autorizat, agreat de ambele părți. Condițiile achiziționării acestor bunuri imobile vor fi stabilite și negociate de către noul chiriaș direct cu CHIRIAȘUL.

- c. În cazul bunurilor imobile proprietatea CHIRIAȘULUI, existente pe teren la momentul încetării prezentului contract și cu privire la care LOCATORUL și-a exprimat în scris imposibilitatea/indisponibilitatea de a le prelua ori nu a încheiat un nou contract de închiriere pentru terenul ce face obiectul prezentului contract cu un nou chiriaș, CHIRIAȘUL va efectua în cel mai scurt timp posibil toate demersurile pe care la apreciază ca fiind oportune în vederea transferării/valorificării bunurilor respective către orice alt terț, în modalitatea, condițiile și la valoarea stabilite de CHIRIAȘ, în mod unilateral. În cazul în care niciuna din variantele anterior menționate nu va avea ca rezultat transferarea/valorificarea bunurilor imobile ale CHIRIAȘULUI, Părțile convin să se întâlnească în termen de **maxim 5 (cinci) zile lucrătoare** de la primirea de către LOCATOR a unei notificări scrise din partea CHIRIAȘULUI, în acest sens în vederea identificării unei soluții comune. Indiferent de situație, dreptul de proprietate al CHIRIAȘULUI, asupra tuturor bunurilor imobile existente pe terenul ce face obiectul prezentului contract va rămâne neafectat, LOCATORUL și/sau orice altă terță parte neputând emite nicio pretenție de nicio natură asupra acestora.
- d. LOCATORUL va organiza licitația pentru închirierea terenului portuar și a platformei macadam – construcție specială conform prevederilor legislației incidente și procedurii agreate la lit. b. de mai sus cu cel puțin 6 (șase) luni înainte de data încetării la termen a contractului de închiriere. În condițiile încetării înainte de termen, partea care solicită încetarea contractului va notifica celeilalte părți intenția sa cu cel puțin 7 (șapte) luni, în caz contrar, licitația se va devansa corespunzător.
- e. În situația în care, după licitațiile desfășurate timp de 6 luni, bunurile (teren portuar și platformă portuară și bunurile imobile proprietatea CHIRIAȘULUI nu vor fi adjudecate, părțile se vor întâlni pentru a discuta și hotărî de comun acord asupra regimului juridic al respectivelor bunuri, în conformitate cu prevederile legale în vigoare la data respectivă.
- f. În cazul încetării contractului prin ajungere la termen sau înainte de termen pentru orice motiv, Părțile convin asupra faptului că CHIRIAȘUL va avea un drept de preemپtiune la o nouă închiriere a terenului portuar și a platformei macadam – construcție specială ce fac obiectul prezentului contract.
- g. Până la semnarea de către ambele părți a procesului verbal de predare- primire a terenului portuar și a platformei macadam – construcție specială, obligațiile și drepturile CHIRIAȘULUI ce decurg din prezentul contract rămân valabile.
- 5. În cazul în care oricare dintre părți face obiectul unei reorganizări (divizare, fuziune și alte asemenea) sau activul obiect al contractului își schimbă regimul juridic de bun proprietate publică a statului, CHIRIAȘUL va trebui înștiințat și va avea toate drepturile conferite de lege pentru evitarea oricărui prejudiciu pe care l-ar putea suferi înținând cont de investițiile pe care le-a facut (construcțiile pe care le-a edificat), făcând și aplicarea principiilor cuprinse în prezentul alineat.
- 6. Pentru orice pagube produse din culpa sa asupra bunului închiriat sau asupra investițiilor care constituie obiectivele contractului, la finalizarea contractului, CHIRIAȘUL are obligația de a aduce bunul deteriorat la starea anteroară producerii evenimentului, din surse financiare proprii, înținând cont de uzura normală.

**XIV. DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 21** LOCATORUL va avea acces permanent și necondiționat la terenul portuar și a platformei macadam – construcție specială închiriate, notificând în acest sens CHIRIAȘULUI intenția sa, astfel încât prin aceasta să nu se aducă nicio atingere, de nicio natură, desfășurării normale a activităților CHIRIAȘULUI.

**Art. 22**

1. Prezentul contract va putea fi modificat/adaptat numai prin acordul părților, cu respectarea prevederilor OG 22/1999 – republicată cu modificările și completările ulterioare.
2. În cazul în care în timpul executării sale unele clauze ale prezentului contract vor face obiectul negocierii dintre părțile contractante, părțile au obligația de a respecta exigențele bunei credințe, neputând conveni sau exclude acestei obligații, fiind în acest sens contrara exigențelor bunei credințe atitudinea părții care inițiază sau continuă negocierile fără intenția de a încheia actul modicator ca rezultat al negocierilor.
3. Partea care va iniția sau rupe negocierile contrar exigențelor bunei credințe va răspunde pentru prejudiciul cauzat celeilalte părți.

**Art. 23** LOCATORUL își rezervă dreptul de a răspunde numai solicitărilor transmise în scris de către CHIRIAȘ prin fax, e-mail, poștă sau curier.

**Anexe:**

**Anexa nr. 1 - Documentația de licitație**

**Anexa nr. 2 - Plan amplasament al terenului portuar și a platformei macadam – construcție specială închiriate**

**Anexa nr. 3 - Grafic investiții – dacă este cazul**

**Anexa nr. 4 - Proces verbal predare primire bun imobil**

**Anexele nr. 1, 2, 3, 4, fac parte integrantă din prezentul contract.**

Prezentul contract conține (.....) pagini, inclusiv pagina cu semnături, s-a încheiat în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă și intră în vigoare de la data de .....

**LOCATOR**  
CN APDM SA GALATI

**CHIRIAS**

**DIRECTOR GENERAL**

**DIRECTOR COMERCIAL**

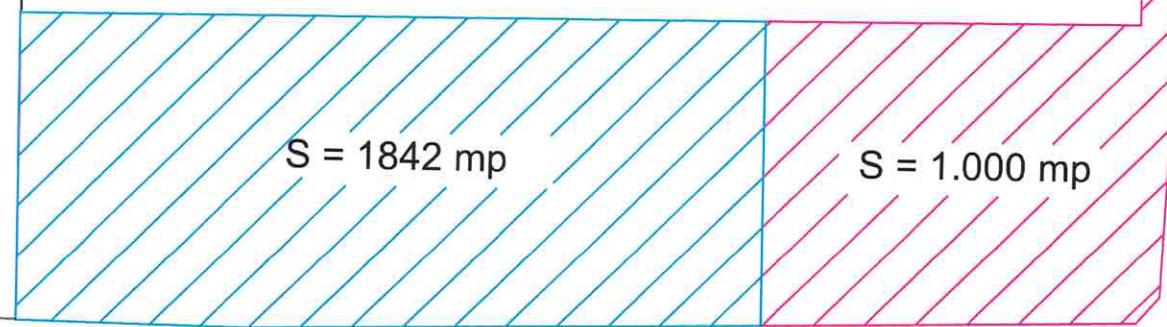
**BIROU JURIDIC**

**SERVICIUL COMERCIAL**

**VIZA C.F.P.P.**

PURT HARSOVA

ORAS HARSOVA  
DOMENIU PUBLIC



drum

cheu

DUNAREA

$S = 1.843 \text{ mp}$

$S = 1.000 \text{ mp}$