



AVIZAT
DIRECTOR GENERAL
COSTEA Marcela - Daniela



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE

Închirierea terenului portuar liber de sarcini parcat în 4 loturi, situat în
Portul Hârșova în suprafața totală de 5.730 mp, și platformă macadam – construcție
specială în suprafața de 2.522 mp asociată lotului II teren portuar în suprafața de 2.857 mp

2022

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. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ADMINISTRAȚIA PORTUARĂ

Denumire: C.N. ADMINISTRAȚIA PORTURILOR DUNĂRII MARITIME S.A. GALAȚI		
Adresa: Str. Portului, Nr. 34,		
Localitate: Galați, jud. Galați	Cod poștal: 800025	România
Persoane de contact: Hogaș Loredana – Serviciul Comercial	Telefon: +40 236 460660/1/2/3	
E-mail: facturare@apdmgalati.ro	Fax: +40 236/460.140	
Adresa de internet: http://www.apdmgalati.ro		

II. CALENDARUL PROCEDURII DE ATRIBUIRE

	DATA	ORA	LOCAȚIA
Publicarea Anunțului de Licitație	31.08.2022		
Termen limită depunere a documentelor de participare la licitație	15.09.2022	11	C.N. APDM S.A. Galați Str. Portului, Nr. 34
Data desfășurării licitației	20.09.2022	11	C.N. APDM S.A. Galați Str. Portului, Nr. 34
Data repetării licitației în cazul în care sunt mai puțin de 2 ofertanți eligibili	03.10.2022	11	C.N. APDM S.A. Galați Str. Portului, Nr. 34
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		C.N. APDM S.A. Galați Str. Portului, Nr. 34
Termen de răspuns al contestațiilor	În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea contestațiilor		C.N. APDM S.A. Galați Str. Portului, Nr. 34
Semnarea contractului	În termen de 30 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației		C.N. APDM S.A. Galați Str. Portului, Nr. 34

III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Licitația va fi de forma "**LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE**"

- Licitația se va desfășura numai dacă pentru terenul portuar delimitat în loturi (lot I = 650 mp, lot II = 2.857 mp + 2.522 mp platforma macadam, lot. III = 110 MP, Lot IV 2.113 mp) se vor prezenta cel puțin 2 ofertanți 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 se va încheia un proces – verbal de constatare și licitația se va repeta, în același loc și la aceeași oră, conform calendarului procedurii.
- Dacă la primul termen se prezintă cel puțin 2 ofertanți, 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 ofertanții 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 ofertanți, dacă aceasta este luată de comisia de licitație până în momentul în care ofertanții își prezintă ofertele.
- Dacă ofertanții nu sunt declarați eligibili, atunci comisia de licitație va solicita clarificări și va stabili un termen de răspuns.
- După ce ofertanții 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 ofertanților 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 împuterniciți ai ofertanților.
- Președintele comisiei de licitație va invita ofertanții 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 ofertantului 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 adjudecare, în care se va arăta modul în care a decurs licitația, prețul ofertei celei mai mari. Hotărârea de adjudecare se va semna de fiecare membru al comisiei de licitație.
- În baza Hotărârii de adjudecare 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 necăștigători.
- 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 LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE A TERENULUI PORTUAR PARCELAT ÎN 4 LOTURI, ASTFEL:

- **LOT I** – teren portuar în suprafață de **650 mp**
- **LOT II** – teren portuar în suprafață de **2.857 mp** și platformă macadam în suprafață de **2.522 mp**
- **LOT III** – teren portuar în suprafață de **110 mp**
- **LOT IV** – teren portuar în suprafață de **2.113 mp**

CAP. I. INFORMAȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

1. Obiectul licitației îl constituie închirierea terenului portuar parcelat în 4 loturi și a unei platforme construite din macadam în Portul Hârșova, astfel:

- **LOT I** – teren portuar în suprafață de **650 mp**
- **LOT II** – teren portuar în suprafață de **2.857 mp** și platformă macadam în suprafață de **2.522 mp**
- **LOT III** – teren portuar în suprafață de **110 mp**
- **LOT IV** – teren portuar în suprafață de **2.113 mp**

Terenul portuar în suprafață totală de 5.730 mp și platforma macadam în suprafață de 2.522 mp – se închiriază în scopul desfășurării de activități specific portuare (depozitari, manipulari, etc.), conform prevederilor OUG 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”*.

Terenul portuar propus spre închiriere se învecinează, astfel:

Lot I – suprafață 650 mp:

- Nord – societatea Karma Fish (teren portuar închiriat 971 mp)
- Sud – fluviul Dunărea
- Est: drum de servitute aflat în administrarea APDM
- Vest: UAT Hârșova

Lot II – suprafață 2.857 mp și platformă macadam în suprafață de 2.522 mp :

- Nord – UAT Hârșova
- Sud – fluviul Dunărea
- Est: societatea Karma Fish (teren portuar închiriat 971 mp)
- Vest: drum de servitute aflat în administrarea APDM

Lot III – suprafață 110 mp:

- Nord – teren portuar - societatea Portul Dunarii Lamura Harsova S.R.L.
- Sud – societatea Danube Cruises București (teren portuar închiriat 515 mp)
- Est: societatea Danube Cruises București (teren portuar închiriat 1.303 mp)
- Vest: ANR Căpitănia zonală Hârșova

Lot IV – suprafață 2.113 mp:

- Nord – UAT Hârșova
- Sud – fluviul Dunărea
- Est: UAT Hârșova
- Vest: societatea Danube Cruises București (teren portuar închiriat 1.303 mp)

2. Alte informații privind obiectul licitației

Căi de acces : terenul este adiacent 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.

În interiorul portului Hârșova accesul la fiecare din cele 4 loturi este asigurat prin drumuri de servitute aflate în administrarea APDM.

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

În situația în care câștigătorul/câștigătorii licitației intenționează să realizeze investiții pe terenul portuar, acestea se vor realiza numai în baza unui aviz de principiu emis de companie înainte de începerea proiectării 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 (cele 4 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 înregistrat la sediul companiei.

CAP. II. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

1. Scopul închirierii este desfășurarea de activități specific portuare (depozitari, manipulari, etc.), administrative.

2. Schimbarea destinației este posibilă pe durata derulării contractului numai cu acordul prealabil al APDM și sub rezerva respectării prevederilor legale incidente (OUG nr.22/1999, republicată).

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:

- **LOT I = 97,5 Euro/lună (exclusiv TVA)** - respectiv 0,15 Euro/mp/lună

- **LOT II = 3.757,59 Euro/lună (exclusiv TVA)** - respectiv 0,15 Euro/mp/lună (428,55 Euro/lună) – aferent terenului portuar și 1,32 Euro/mp/lună, (3.329,04 Euro/lună) – aferent platformei macadam – construcție specială

- **LOT III = 16,5 Euro/lună (exclusiv TVA)** - respectiv 0,15 Euro/mp/lună

- **LOT IV = 316,95 Euro/lună (exclusiv TVA)** - respectiv 0,15 Euro/mp/lună

TOTAL IMPACT FINANCIAR ESTIMAT = 4.188, 54 eur/lună x 12 luni = 50.262,48 eur/an

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

Obligațiile părților în raport cu obiectul închirierii sunt prevăzute în contractul cadru de închiriere. În cazul realizării de investiții/reparații ce urmează a fi realizate de APDM Chiriașul se obligă să asigure accesul la infrastructura portuară după o prealabilă notificare scrisă de 15 zile.

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, (dupa 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. DISPOZIȚII 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 cu care se va încheia în forma scrisă contractul de închiriere 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 prezentei documentații de licitație.

6. Toate lucrările/amenajările necesare pentru desfășurarea activităților proprii pe terenul portuar închiriat constituie obligația Chiriașului și se vor executa numai cu acordul prealabil al C.N. APDM S.A. Galați înainte de începerea proiectării.
7. La încetarea 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 GARANȚIEI DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE ȘI A GARANȚIEI CONTRACTUALE

- Garanția de participare la licitație reprezintă contravaloarea a 3 (trei) chirii lunare calculate la valoarea minimă de pornire la licitație și este de:
 LOT I – 292,5 Euro (exclusiv TVA)
 LOT II – 11.272,77 Euro (exclusiv TVA)
 LOT III – 49,5 Euro (exclusiv TVA)
 LOT IV – 950,85 Euro (exclusiv TVA)
- Plata se va efectua în lei, la cursul din data depunerii.
- Garanția de participare la licitație se va constitui prin virament bancar într-unul din conturile bancare deschise de C.N. APDM S.A. Galați:
 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.

- Garanțiile de participare la licitație depuse de ofertanții necâștigători se vor restitui acestora în termen de maxim 2 (două) zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației.

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE PREZENTARE A DOCUMENTELOR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

- Documentele de participare la licitație se vor depune la **Registratura Companiei Naționale Administrația Porturilor Dunării Maritime S.A. din Galați, Strada Portului, Nr. 34, etaj 2 – clădirea Palatul Navigației** 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 ștampilate de ofertant la licitație.
- Pentru ofertanții 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 autenticată 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 31.12.2021 și dovada depunerii acestora la ANAF;
- Fișa de identificare.
- În cazul în care documentele menționate mai sus nu vor fi depuse de ofertanți până la data și ora menționate în prezenta documentație, aceștia nu vor avea dreptul de a participa la licitație. De asemenea, nu vor fi acceptați la licitație:
- Ofertanții care înregistrează debite restante față de C.N. APDM S.A. Galați sau sucursalele acesteia sau sunt implicați în litigii cu acestea, direct sau prin alte firme deținute de rude de gradul I;
- Ofertanții care au câștigat o licitație anterioară organizată de C.N. APDM S.A. Galați și au renunțat nejustificat la beneficiul adjudecării acesteia;
- Ofertanții care sunt în proces de lichidare.

VII. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE CU STRIGARE

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

- 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. INSTRUCȚIUNI 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 spre aprobare hotărârea de adjudecare 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. INFORMAȚII 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.) si/sau administrative
- Contractul de închiriere a terenului portuar și a platformei macadam – construcție specială aferente este inclus în prezenta 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 Management Active
LISĂ Cătălin

Birou Juridic
VIZINTEANU Daniel

Serviciul Comercial
TRANDAFIR Nina

Intocmit,
HOGAȘ Loredana



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

FORMULAR ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa.....
cu sediul în , înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului
sub nr.....CUI, reprezentată legal prin
D-I/D-na..... în calitate
împuternicim prin prezenta pe D-I/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, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații:

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

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

Notă: Împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (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)

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

FIȘA DE IDENTIFICARE

CANDIDATUL/OFFERTANT:

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 împuternicit 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/OFFERTANTUL

.....

(ștampila 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 CHIRIAȘ

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 a terenului portuar situat în Portul Hârșova, conform Planului de amplasament - **Anexa nr. 2** la contract, Teren portuar în suprafață de mp, număr cadastral carte funciara nr

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. CHIRIAȘUL 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 se face pe o durată de **ani**, de la data până la data cu posibilitatea de prelungire la cererea scrisă a LOCATARULUI, 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 CHIRIAȘ, părțile convin ca durata contractului va fi prelungită pe întreaga perioadă necesară amortizării integrale de către CHIRIAȘ 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 CHIRIAȘUL un contract de închiriere în aceleași condiții, pe o perioadă egală cu perioada rămasă de amortizare integrală a investițiilor,
- c. În cazul în care CHIRIAȘUL 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 portuar 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),
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 CHIRIAȘ, în baza facturii prezentate de LOCATOR prin conturile:

Conturi Locator:

Cont Chiriaș:

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 CHIRIAȘULUI 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 CHIRIAȘ la data intrării numerarului în casieria unității sau la data creditării contului bancar al LOCATORULUI, ca rezultat al plății de către CHIRIAȘ 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 CHIRIAȘ.

Art. 8

1. În caz de neachitare a chiriei aferente bunului/bunurilor ce fac obiectul contractului de închiriere, 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 CHIRIAȘ, 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 CHIRIAȘ, 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, scrisoare de garanție bancară, fila CEC, Bilet la Ordin, 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 CHIRIAȘ 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 suprafeței 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 lei/euro.

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 portuar 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 închiriat.
- 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 refuze 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 stabilite prin **Anexa nr. 3** – Graficul de investiții cu respectarea următoarelor dispoziții:
 - (i) să anunțe cu **minim 30 (treizeci) de zile înainte**, intenția de a executa orice lucrări de investiții pe activul închiriat;
 - (ii) să prezinte un memoriu tehnic în baza căruia LOCATORUL va emite acordul de principiu pentru începerea proiectării investițiilor propuse;
 - (iii) să prezinte 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 CTE 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 să le comunice 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 terenul portuar, fără avizul LOCATORULUI și fără obținerea avizelor și autorizațiilor conform legislației în vigoare, se desființează pe cheltuiala Chiriașului.
- 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, fișa mijlocului fix înscris în contabilitatea proprie a CHIRIAȘULUI etc.).
- e. Să întrețină, să repare, să dezvolte și să modernizeze obiectivele din Graficul de investiții – Anexa 3.

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 CHIRIAȘUL 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 CHIRIAȘUL se obligă:

1. Să plătească chiria la termenul stabilit prin contract și să răspundă la convocările LOCATORULUI privind derularea contractului.
2. Să folosească suprafața de teren portuar conform scopului pentru care a fost închiriat.
3. Să nu subînchirieze terenul închiriat.
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 terenul portuar închiriat; în cazul producerii unui prejudiciu, CHIRIAȘUL va suporta costul pentru repararea și înlăturarea urmărilor produse de acesta, restabilind condițiile anterior producerii.
6. Să nu ridice pretenții asupra activităților desfășurate în imediata vecinătate a terenului portuar închiriat dacă acestea nu împiedică sau stânenesc în mod evident activitatea sa (fac excepție activitățile din vecinătatea terenului portuar închiriat care se desfășoară la data încheierii acestui contract).
7. Să organizeze activitatea pe terenul portuar 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 (introdactiv 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 CHIRIAȘ. 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 distruge și a preveni răspândirea ambroziei.
12. Să asigure paza bunurilor proprii și a celor care fac obiectul investițiilor realizate pe terenul portuar închiriat.
13. Să mențină curățenia și să întrețină tereul portuar 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 natura: 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 domeniu public al statului sau privat al LOCATORULUI, situate în zona de activitate aferentă terenului portuar închiriat.
16. Constatarea stării tehnice a terenului portuar 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 CHIRIAȘUL nu respectă instrucțiunile LOCATORULUI din procesul verbal de constatare, va suporta toate cheltuielile pentru aducerea terenului portuar la starea inițială.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 15 Părțile sunt răspunzătoare pentru stricăciunile 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 neînțelegerile 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 judecătorești 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 cealaltă 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 terenul portuar de toate bunurile mobile aflate în proprietatea sa.
2. La încetarea 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 încetării 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 CHIRIAȘ până la data încetării, 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 CHIRIAȘ, prezentul contract se prelungește prin act adițional, cu durata 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 încetării contractului din orice alt motiv decât ajungere la termen, indiferent dacă durata utilă estimată la semnarea contractului de închiriere a fost sau nu prelungită în mod expres de către

CHIRIAȘ, 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 CHIRIAȘUL la nivelul valorii de piață stabilită de un evaluator independent, agreeat 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 CHIRIAȘ 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 încetării acestuia prin ajungere la termen.

Durata utilă = perioada în care oricare bun imobil parte a investiției aprobate de LOCATOR disponibil pentru utilizare de către CHIRIAȘ 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 încetarea 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 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 CHIRIAȘUL, la nivelul valorii stabilite de un evaluator independent agreeat de ambele părți.
- b. în cazul în care LOCATORUL nu are disponibilitatea de a prelua aceste bunuri de la CHIRIAȘ, 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 către un nou chiriaș, ca cerința minimă de calificare achiziționarea bunurilor imobile existente pe teren, la un preț ce va fi stabilit de un evaluator independent, autorizat, agreeat 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 conform prevederilor legislației incidente și procedurii agreeate 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 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 preempțiune la o nouă închiriere a terenului portuar ce face obiectul prezentului contract.
- g. Până la semnarea de către ambele părți a procesului verbal de predare- primire a terenului portuar 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 terenul portuar obiect al contractului își schimbă regimul juridic de bun proprietate publică a statului de interes național, CHIRIAȘUL va trebui înștiințat și va avea toate drepturile conferite de lege pentru evitarea oricărui prejudiciu pe care l-ar putea suferi ținând cont de investițiile pe care le-a realizat (construcțiile pe care le-a edificat).
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 anterioară producerii evenimentului, din surse financiare proprii, ținând cont de uzura normală.

XIV. DISPOZIȚII FINALE

Art. 21 LOCATORUL va avea acces permanent și necondiționat la terenul portuar închiriat, 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 modificador 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

Anexa nr. 3 - Grafic investiții – dacă este cazul

Documentație de atribuire privind închirierea terenului portuar și platformei macadam, libere de sarcini din portul Hârșova

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

DIRECTOR GENERAL

DIRECTOR MANAGEMENT ACTIVE

BIROU JURIDIC

SERVICIUL COMERCIAL

VIZA C.F.P.P.

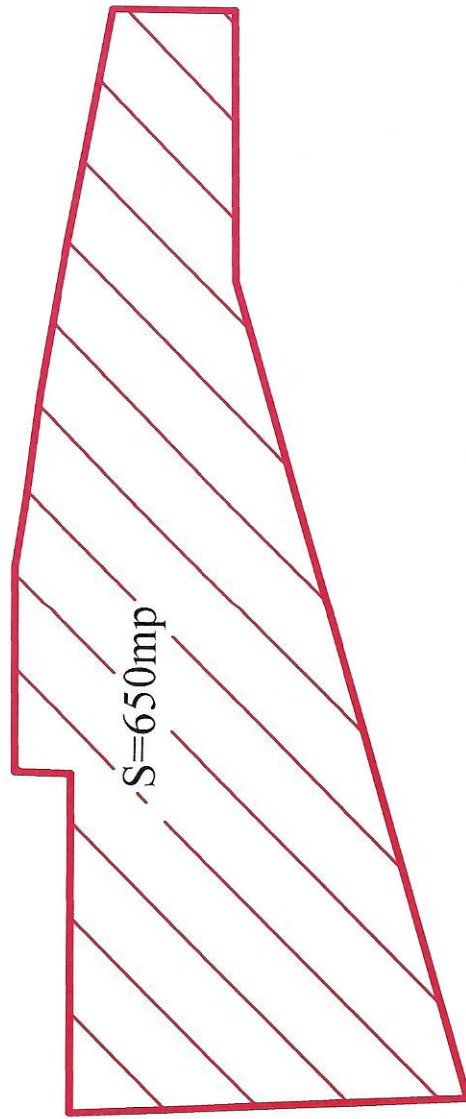
CHIRIAȘ

PLAN DE SITUATIE.LOT1 - PORT HIRSOVA

Suprafata teren portuar S=650 mp



KARMA FISH



DRUM DE SERVITUTE

CHEU PEREAT

DUNAREA



U.A.T.HIRSOVA

Serviciul Dezvoltare

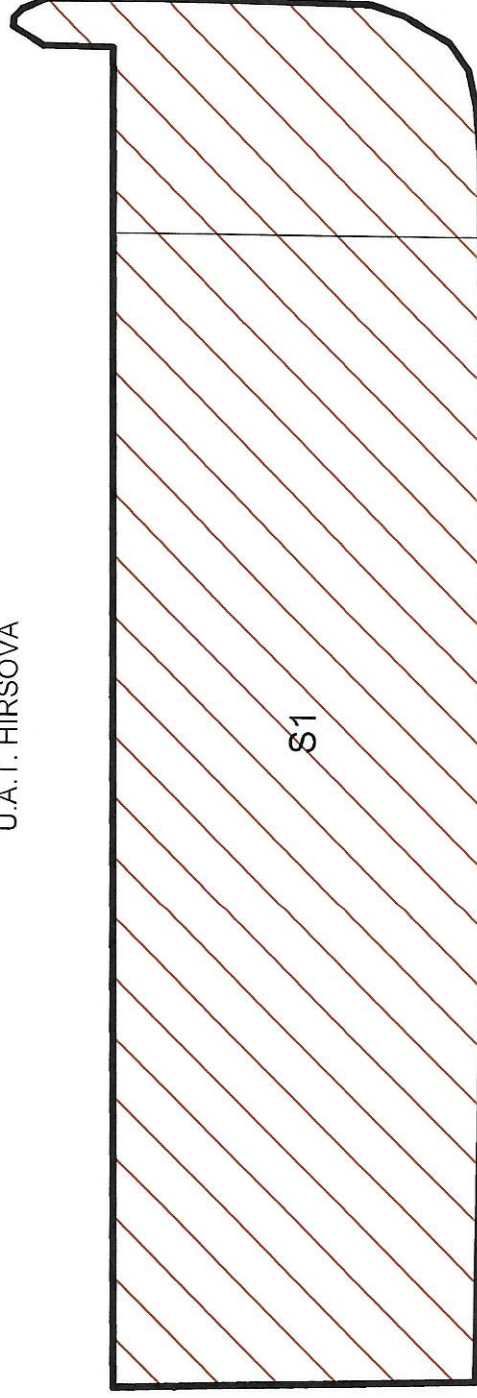
Intocmit: Popa Costel

PLAN DE SITUATIE. LOT 2 - PORT HIRSOVA

Suprafata teren portuar S=2857 mp



U.A.T. HIRSOVA



KARMA FISH

DRUM DE SRVITUTE

DREPT DE UZ SI SERVITUTE

DUNAREA



LEGENDA

S1= 2522 mp platforma macadam

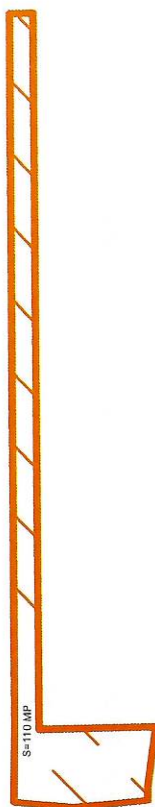
Serviciul Dezvoltare
Intocmit: Popa Costel

PLAN DE SITUATIE.LOT 3 - PORT HIRSOVA

Suprafata teren portuar S=110 mp



PORTUL DUNARII LAMURA HIRSOVA SRL



ANR- CAPITANIA

DANUBE CRUISES BUCURESTI

DANUBE CRUISES BUCURESTI

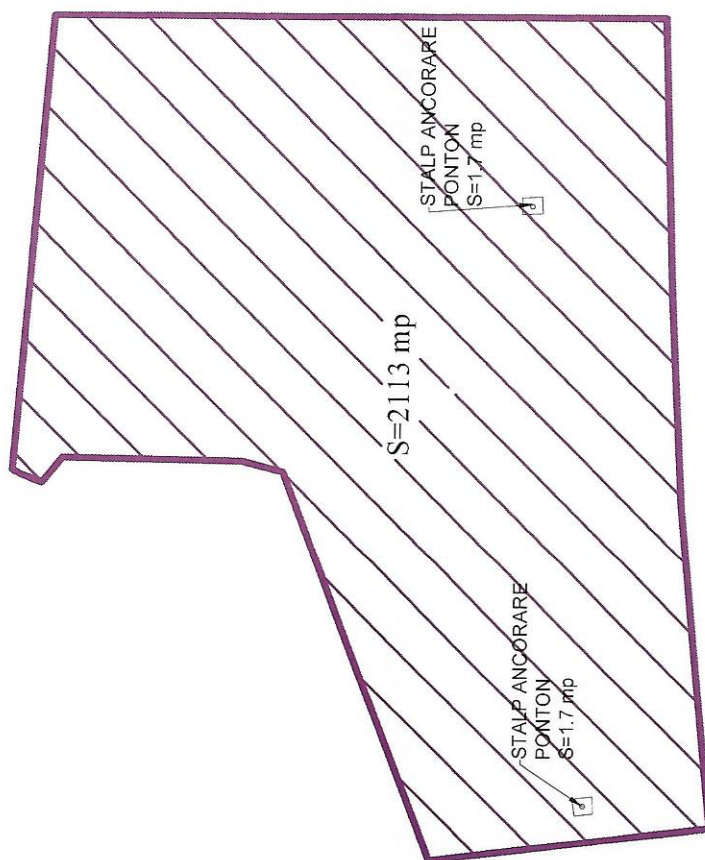
DUNAREA



Serviciul Dezvoltare
Intocmit: Popa Costel

PLAN DE SITUATIE.LOT 4 - PORT HIRSOVA
Suprafata teren portuar S=2113 mp

U.A.T.HIRSOVA



U.A.T.HIRSOVA

DANUBE CRUISES

DUNAREA



Serviciul Dezvoltare
Intocmit Popa Costel