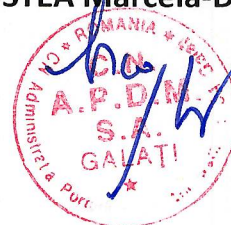


AVIZAT

DIRECTOR GENERAL

COSTEA Marcela-Daniela



DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE
LICITATIE PUBLICA CU STRIGARE

ÎNCHIRIERE SPAȚIU ÎN SUPRAFAȚĂ DE 7,80 MP - GARA FLUVIALĂ TULCEA

2023

Ofertantii au obligatia de a analiza cu atentie Documentatia de Atribuire si de a pregati oferta, conform tuturor instructiunilor, formularelor, prevederilor contractuale continute in aceasta documentatie.

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND ADMINISTRATIA PORTUARA

Denumire: CN ADMINISTRATIA PORTURILOR DUNARII MARITIME SA GALATI		
Adresa: Str. Portului nr. 34		
Localitate: Galati, jud. Galati	Cod postal: 800025	Romania
Persoane de contact: Gheorghiu Mihaela		Telefon: +40 236 460660 - 61, 62, 63, 64, 65
E-mail: facturare@apdmgalati.ro		Fax: +40 236 / 460 140
Pagina web: www.apdmgalati.ro		

II. CALENDARUL PROCEDURII DE ATRIBUIRE

	Data	Ora	Locatia
Publicarea Anuntului de Licitatie	07.04.2023	-	Tulcea/Galati
Termen limita depunere a documentelor de participare la licitatie	24.04.2023	16.00	Galati
Data desfasurarii licitatiei	03.05.2023	11.00	Galati
Data repetarii licitatiei in cazul in care sunt mai putin de 2 ofertanti eligibili	10.05.2023	11.00	Galati
Comunicarea rezultatului licitatiei	In termen de 3 zile lucratoare de la adjudecare		Galati
Termen de depunere al contestatiilor	In termen de 3 zile lucratoare de la data comunicarii rezultatului adjudecarii licitatiei		Galati
Termen de raspuns al contestatiilor	In termen de 3 zile lucratoare de la primirea contestatiilor		Galati
Semnarea contractului	In termen de maxim 30 zile lucratoare de la data comunicarii rezultatului licitatiei		Galati

III. INSTRUCIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Licitatia va fi de forma **"LICITATIE PUBLICA CU STRIGARE"**

- Licitatia se va desfasura numai daca pentru bunurile licate se vor prezenta cel putin 2 ofertanti eligibili, care vor accepta conditiile licitatiei stabilite prin caietul de sarcini si valoarea chiriei care reprezinta valoarea minima de pornire la licitatie, in caz contrar licitatia se amana si se va incheia un proces - verbal de constatare, iar licitatia se va repeta, in acelasi loc si la aceeasi ora, conform calendarului procedurii.
- Daca la primul termen se prezinta cel putin 2 ofertanti, la data si la ora comunicate in calendarul procedurii, comisia de licitatie numita de CN APDM SA Galati va deschide ofertele si va verifica, formal, daca ofertantii sunt eligibili. Se va intocmi procesul verbal al sedintei de deschidere a ofertelor.
- In cazul in care la prima sedinta de licitatie se va prezenta un singur ofertant, licitatia se reia la data comunicata in calendarul procedurii, iar documentele prezentate la prima sedinta de licitatie de catre acest unic ofertant raman valabile. Comisia de licitatie va deschide oferta depusa de catre acesta si va verifica, formal, indeplinirea criteriilor de calificare de catre ofertant pentru a constata daca este sau nu eligibil.
- Documentele de participare la licitatie se depun pana la data limita stabilita in calendarul licitatiei si in anuntul de publicitate.
- In cazul in care la a doua licitatie se va prezenta un singur ofertant, Comisia de licitatie va constata eligibilitatea acestuia si daca acesta va accepta conditiile licitatiei stabilite prin caietul de sarcini si pretul minim de pornire al licitatiei, licitatia se va adjudeca in favoarea acestuia.
- Daca din diferite motive CN APDM SA Galati decide amanarea sau anularea licitatiei, decizia de amanare sau anulare nu poate fi atacata de ofertanti, daca aceasta este luata de comisia de licitatie pana in momentul in care ofertantii prezinta ofertele.
- Daca ofertantii nu sunt declarati eligibili, atunci comisia de licitatie va solicita clarificari si va stabili un termen de raspuns.
- Dupa ce ofertantii au depus raspunsul la clarificari si au fost declarati eligibili, se va intocmi un proces verbal, iar membrii comisiei de licitatie vor stabili un termen pentru desfasurarea licitatiei.
- Presedintele comisiei de licitatie va stabili pasul de licitare, il va anunta ofertantilor si il va consemna in procesul verbal al sedintei de licitatie ce va fi semnat de fiecare membru al comisiei de licitatie si de reprezentantul/ reprezentantii imputerniciti ai ofertantilor.
- Presedintele comisiei de licitatie va invita ofertantii sa isi prezinte ofertele si va creste valoarea chiriei, din treapta in treapta cu pasul de licitare anuntat, pana la momentul in care nu mai exista nicio contraoferta, rezultand astfel valoarea chiriei pentru spatiul licitat.
- Contractul de inchiriere se va atribui ofertantului care a oferit pretul cel mai mare al chiriei, respectandu-se totodata conditiile minime impuse prin prezenta documentatie de atribuire.
- Desfasurarea licitatiei si rezultatul acesteia, se vor consemna in Hotararea de adjudecare, in care se va arata modul in care a decurs licitatia, pretul ofertei celei mai mari. Hotararea de adjudecare se va semna de fiecare membru al comisiei de licitatie.
- In baza Hotararii de adjudecare comisia de licitatie, in termen de 3 zile lucratoare, comunica rezultatul licitatiei participantilor la aceasta. Totodata, comunica motivele care au stat la baza respingerii participantilor declarati necastigatori.

- Contestatiile vor fi formulate în scris si se vor depune la sediul locatorului în termen de 3 zile lucratoare de la data comunicarii rezultatului adjudecării licitației. Comisia de licitatie analizeaza contestatiile in termen de 3 zile de la primirea acestora si va raspunde în scris.
- Prin prezentarea la licitatie, prevederile documentatiei de atribuire, ale caietului de sarcini si ale celorlalte documente care privesc licitatia se considera acceptate de ofertant.

IV. CAIETUL DE SARCINI PRIVIND INCHIRIEREA PRIN LICITATIE PUBLICA CU STRIGARE A SPATIULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 7,80 MP SITUAT ÎN INCINTA GĂRII FLUVIALE TULCEA

CAP. I INFORMATII GENERALE

1. Obiectul procedurii de licitatie publica strigare îl constituie: **Inchirierea spațiului în suprafață de 7,80 mp situat la parterul Gării Fluviale Tulcea.**

CAP. II CONDITII GENERALE ALE INCHIRIERII

1. Scopul inchirierii este desfasurarea de activitati administrative, comerciale sau de prestari servicii in regim de continuitate si permanență.
2. Schimbarea destinatiei nu este posibilă pe durata derularii contractului.
3. Spatiul se va inchiria pe o perioada de max. 2 (doi) ani pentru activitati administrative si de prestari servicii, max. 5 (cinci) ani pentru activitati comerciale, max. 10 (zece) ani pentru activitati comerciale in conditiile in care agentii realizeaza investitii pe durata derularii contractului, cu posibilitatea de prelungire a duratei de inchiriere, prin act aditional.
4. Chiria minimă de pornire a licitatiei este de **11,94 euro/mp/lună, fără TVA.**
5. Castigatorul licitatiei pentru inchiriere are obligatia de a suporta contravaloarea lucrarilor de intretinere si reparatii curente, cat si contravaloarea diferitelor lucrari de reparatii accidentale sau rezultand din exploatarea bunului licitat.

CAP. III OBLIGATII IN RAPORT CU OBIECTUL INCHIRIERII

Obligatiile partilor sunt stabilite prin contractul de inchiriere.

III.1 Obligatii privind securitatea si sanatatea in munca

III.2 Obligatii Locator:

1. La incheierea contractului, LOCATORUL asigura prin lucratorul desemnat din cadrul companiei instruirea lucratorilor CHIRIASULUI cu privire la riscurile de mediu si cele legate de securitatea si sanatatea in munca specifice activității CN APDM SA Galati.
2. Instruirea se va consemna într-o Fisa de instruire colectiva conform modelului din Anexa nr. 12/ la HG nr. 1425/2006, modificată; fisa de instruire colectiva si materialul documentar se va realiza in 2 exemplare din care unul la LOCATAR, altul la CHIRIAS.
3. Prin Procesul Verbal de predare a bunului propriu, ce va fi incheiat dupa semnarea Contractului de inchiriere, se vor preda si mijloacele individuale de stins incendiul existente conform Organizarii apararii impotriva incendiilor.

III.3. Obligatii Locatar:

1. Respectarea normelor legislative privind protectia mediului, sanatate si securitate in munca, aplicabile activitatii pe care o desfasoara si care fac obiectul bunului propriu inchiriat, inclusiv a masurilor stabilite in autorizatia de mediu si de gospodarire a apelor in vigoare.

CAP. IV CLAUZE DE INCETARE ALE CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

- a. expirarea termenului pentru care a fost incheiat,
- b. acordul de vointa al partilor,
- c. rezilierea contractului pentru neexecutarea obligatiilor contractuale, cu notificarea scrisa prealabila de 15 zile,
- d. nefinalizarea renegocierii chiriei, conform clauzelor contractuale,
- e. in cazul deschiderii procedurii insoventei, la data expirarii termenului de 30 de zile de la primirea de catre administratorul judiciar a notificarii de denuntare, sub conditia lipsei unui raspuns din partea administratorului judiciar,
- f. denuntarea unilaterala, cu un preaviz, scris de 15 zile.

CAP. V DISPOZITII FINALE

1. Contractul de inchiriere se va incheia in termen de maxim 30 (treizeci) zile lucratoare de la adjudecare, in acest scop ofertantul declarat castigator fiind obligat sa se prezinte la sediul CN APDM SA Galati, strada Portului nr. 34, Galati.
2. Prevederile contractului de inchiriere vor putea fi negociate cu ofertantul caruia i s-a adjudecat licitatie, cu exceptia clauzelor referitoare la obiectul contractului, la durata contractului, la pretul de inchiriere si la alte prevederi care ar contrazice clauzele prezentei Documentatii.
3. Toate lucrarile/ amenajarile necesare pentru desfasurarea activitatilor care fac obiectul bunului inchiriat constituie obligatia chirasului si se vor executa numai cu acordul prealabil al CN APDM SA.
4. Conditiiile de reziliere/ incetare a contractului sunt cele prevazute in contractul cadru de inchiriere - care face parte integranta din Documentatia de atribuire.
5. Prin prezentarea la licitatie, prevederile Documentatiei de atribuire si anexele la aceasta se considera acceptate de ofertant, inclusiv pretul de pornire.

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

- Garantia de participare la licitatie reprezinta contravaloarea a 3 (trei) chirii lunare calculate la valoarea chiriei minime de pornire la licitatie, respectiv **279,396 euro**, sau echivalentul in lei - conversie la cursul BNR din ziua platii.
 - Garantia de participare la licitatie se va constitui prin depunerea sumei la casieria CN APDM SA sau prin transferul bancar al acesteia intr-unul din conturile bancare ale CN APDM SA mentionate mai jos:
 - ✓ RO92BRDE180SV03879201800 deschis la BRD Galati
 - ✓ RO59BTRL01801202A11573XX deschis la Banca Transilvania Galati
 - ✓ RO87PIRB1801720750001000 deschis la First Bank Galati
- Dovada depunerii garantiei de participare face parte integranta din documentatia ofertantului care urmeaza a fi depusa la sediul CN APDM SA, la termenul stabilit, in vederea admiterii sale la licitatie.
- Dupa semnarea contractului de inchiriere, garantia ofertantului declarat castigator va fi completata de acesta pana la valoarea garantiei contractuale prevazuta in contract, transformandu-se astfel in garantie contractuala.
- In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului sau nu se prezinta pentru semnarea contractului de inchiriere in termenul stabilit in prezenta documentatie, CN APDM SA este

indreptatita sa considere ca acesta renunta la beneficiul adjudecarii licitatiei, caz in care ofertantul declarat castigator va pierde garantia de participare la licitatie in favoarea CN APDM SA, iar procedura de licitatie se va relua.

- Garantia de participare la licitatie depusa de ofertantii necastigatori se va restitui acestora in termen de maxim 2 zile lucratoare de la data comunicarii rezultatului licitatiei.

VI. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE PREZENTARE AL DOCUMENTELOR DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Documentele de participare la licitatie se vor depune:

- la sediul CN APDM SA din strada Portului nr. 34, unde se vor inregistra in ordinea primirii lor, precizandu-se data si ora la care au fost depuse
- prin servicii de curierat rapid in plic inchis, precizandu-se numarul de inregistrare, data si ora la care s-au primit.

Este obligatoriu ca toate documentele de participare la licitatie sa fie semnate si stampilate de ofertant la licitatie.

Pentru ofertantii acceptati la licitatie, documentatia de licitatie depusa pana la data si ora mentionate mai sus, trebuie sa contina:

- documentul de identitate al participantului (buletin de identitate/ carte de identitate/ pasaport in copie),
- imputernicire de reprezentare, daca participantul este angajatul ofertantului sau procura autentificata daca participantul nu este angajatul ofertantului,
- dovada achitarii garantiei de participare la licitatie, prin prezentarea chitantei primite sau a ordinului de plata, vizat de banca ofertantului (copie),
- certificatul de inmatriculare al ofertantului la Oficiul Registrului Comertului (copie),
- certificatul constatator emis de Oficiul Registrul Comertului (cu exceptia institutiilor publice) nu mai vechi de 30 de zile,
- situatii financiare la 31.12.2021 si dovada depunerii acestora la ANAF,
- Fisa de identificare.

In cazul in care documentele mentionate mai sus nu vor fi depuse de ofertanti pana la data si ora mentionate in prezenta documentatie, acestia nu vor fi primiti la licitatie.

De asemenea, nu vor fi acceptati la licitatie:

- ofertantii care inregistreaza debite restante fata de CN APDM SA sau sucursalele acesteia sau sunt implicati in litigii cu acestea, direct sau prin alte firme detinute de rude de gradul I,
- ofertantii care au castigat o licitatie anterioara organizata de CN APDM SA si au renuntat nejustificat la beneficiul adjudecarii acesteia,
- ofertantii care sunt in proces de lichidare.

VII. DESFASURAREA LICITATIEI

- Presedintele Comisiei de licitatie va anunta modul de desfasurare a licitatiei, asigurandu-se ca fiecare ofertant a inteles procedura de desfasurare.
- Comisia de licitatie va stabili pasul de licitare in procent de 5% din pretul minim de pornire la licitatie, respectiv **0,597 euro**, il va anunta ofertantilor si il va consemna in procesul verbal al licitatiei.

- Presedintele comisiei de licitatie va invita ofertantii sa-si prezinte ofertele si va creste pretul de inchiriere din treapta in treapta cu pasul de licitare anuntat, pana la momentul in care nu mai exista nici o contraoferta din partea celorlalti participanti la licitatie, rezultând astfel pretul de inchiriere a spatiului in cauza.
- In cursul sedintei de licitatie ofertantii au dreptul sa anunte pretul oferit prin strigare si/sau prin ridicarea mainii.
- Desfasurarea licitatiei cat si rezultatul acesteia se vor consemna in procesul verbal semnat de fiecare membru al comisiei de licitatie, precum si de participantii la licitatie (reprezentantii ofertantilor eligibili).
- In caz de neadjudecare, licitatie se va repeta conform prezentei documentatii.
- In cazul reprogramarii/ repetarii licitatiei, se admite depunerea documentelor de participare si de catre alti ofertanti care nu au participat la prima sedinta.
- In cazul in care, la data la care se repeta licitatie se va prezenta un singur ofertant eligibil care va accepta conditiile licitatiei stabilite prin prezenta documentatie, licitatie se va desfasura si se va adjudeca unicului ofertant, CN APDM SA si ofertantul vor putea negocia in mod direct conditiile si pretul de inchiriere care vor fi in concordanta cu cerintele conducerii CN APDM SA.

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

- Criteriul de stabilire al castigatorului licitatiei il constituie **pretul cel mai mare de inchiriere**.
- In baza hotararii de adjudecare, in termen de 3 (trei) zile lucratoare, comisia de licitatie va comunica participantilor rezultatul licitatiei. Se vor mentiona totodata si motivele care au stat la baza respingerii participantilor declarati necastigatori.
- In conformitate cu prevederile legale in vigoare la data desfasurarii licitatiei, daca nu exista contestatii, contractul de inchiriere se semneaza in termen de maxim 30 zile lucratoare de la data adjudecarii licitatiei, la sediul CN APDM SA, strada Portului nr. 34, Galati.
- In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului sau nu se prezinta pentru semnarea contractului de inchiriere in termenul stabilit in prezenta documentatie la alineatul de mai sus, CN APDM SA este indreptatita sa considere ca acesta renunță la beneficiul adjudecarii licitatiei, caz in care ofertantul declarat castigator va pierde garantia de participare la licitatie in favoarea CN APDM SA, iar procedura de licitatie se va relua.

IX. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

- Eventualele contestatii privind modul de desfasurare a sedintei de licitatie si atribuirea contractului de inchiriere, vor fi formulate in scris si se vor depune la sediul CN APDM SA din str. Portului nr. 34, in termen de maxim 3 (trei) zile lucratoare de la data comunicarii rezultatului adjudecarii licitatiei. Eventualele contestatii depuse dupa termenul legal amintit mai sus, nu vor fi luate in considerare de catre comisia de licitatie si drept urmare, nu vor mai fi analizate de catre aceasta.
- Comisia de licitatie va analiza contestatia, va propune un mod de solutionare si va transmite spre aprobare hotararea de adjudecare directorului general, in forma propusa.

X. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

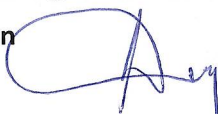
- Scopul inchirierii bunului care face obiectul prezentei licitatii il constituie desfasurarea de activitati comerciale/ administrative/ de prestari servicii in vederea exploatarei eficiente a acestuia.

- Contractul cadru de inchiriere a bunului propus la licitatie este inclus in prezenta documentatie de licitatie si face parte integranta din aceasta.
- Prevederile contractului de inchiriere vor putea fi negociate de catre CN APDM SA si ofertantul care a adjudecat licitatia, cu exceptia clauzelor referitoare la:
 - ✓ obiectul contractului,
 - ✓ durata contractului,
 - ✓ valoarea chiriei,
 - ✓ alte clauze care nu contravin prevederilor prezentei documentatii de licitatie.

CN APDM SA GALATI

Director Management Active

LISĂ Cătălin



Birou Juridic

VIZINTEANU Daniel



Serviciul Comercial

TRANDAFIR Nina



Intocmit,

GHEORGHIU Mihaela



In cazul in care ofertantul este persoana juridica reprezentata prin imputernicire, acesta va completa urmatorul document:

FORMULAR IMPUTERNICIRE

Subscrisa, cu sediul in,
inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr., CUI,
reprezentata legal prin D-l/ D-na, in calitate
....., imputernicim prin prezenta pe D-l/ D-na
....., domiciliat in,
identificat cu B.I./C.I. seria, nr., CNP, eliberat de
....., la data de, avand functia de,
sa ne reprezinte la procedura de licitatie cu strigare in scopul atribuirii contractului de locatiune/
vanzare - cumparare

In indeplinirea mandatului sau, imputernicitul va avea urmatoarele drepturi si obligatii:

1. Sa semneze toate actele si documentele care emana de la subscrisa in legatura cu participarea la procedura;
2. Sa participe in numele subscrisei la procedura si sa semneze toate documentele rezultate pe parcursul si/sau in urma desfasurarii procedurii;
3. Sa depuna in numele subscrisei contestatiile cu privire la procedura.

Prin prezenta, imputernicitul nostru este pe deplin autorizat sa angajeze raspunderea subscrisei cu privire la toate actele si faptele ce decurg din participarea la procedura.

Nota: Imputernicirea va fi insotita de o copie dupa actul de identitate al persoanei imputernicite (buletin de identitate, carte de identitate, pasaport).

Data:

Denumirea Mandantului

.....

reprezentata legal prin

(Nume, prenume)

(Functie)

(Semnatura autorizata si stampila)



In cazul in care ofertantul este persoana juridica reprezentata prin imputernicire, acesta va completa urmatorul document:

FIȘA DE IDENTIFICARE

Candidatul/ Ofertant:

Adresa: Oraș/ Județ
Cod poștal
Sector:
Strada:, Nr.
Bloc....., apt., etaj, scara
Telefon:.....

Fax:

ORC:

CUI:

Persoana de contact:

Cont returnare garantie de participare:

Subsemnatul,, reprezentant împuternicit al (denumirea/ numele operatorului economic), declar că datele furnizate mai sus sunt corecte și mă oblig să anunț autoritatea contractanta de orice modificare privind datele de identificare din fișa prezentată mai sus.

Data:

Candidatul/ Ofertantul

.....

(ștampila și semnatura autorizata în original)

F04 din cadrul PO 3-6-1

CONTRACT CADRU DE INCHIRIERE

Nr. /

I. PARTILE CONTRACTANTE

Compania Nationala Administratia Porturilor Dunarii Maritime SA Galati, cu sediul in Galati, str. Portului nr. 34, **cod postal 800025**, infiintata prin HG nr. 518/1998, cu modificarile si completarile ulterioare, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Galati sub nr. J/17/905/1998, RO11776466, Telefon: 0236/460660 - 61, 62, 63, Fax: 0236/460140, e-mail: apdm@apdmgalati.ro, reprezentata prin - **Director General**, in calitate de **LOCATOR**

si

....., cu
sediul in, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului
....., judet, sub nr. J, RO, Telefon:
....., Fax:, E-mail:, reprezentata prin, in
calitate de **CHIRIAS**

(Locatorul si Chiriasul sunt denumiti in continuare, impreuna, „Partile” si, individual, „Partea”)

In baza:

- Licitatiei publice cu strigare din data de pentru atribuirea contractului de inchiriere spațiu situat in.....;
- Documentatiei de atribuire aprobata in sedinta Consiliului de Administratie din data de - **Anexa nr. 1** care face parte integranta din prezentul contract.

Avand in vedere:

- Hotararea Consiliului de Administratie al CN APDM SA Galati din data de

Partile, in considerarea vointei lor neingradite, au hotarat incheierea prezentului contract in urmatoorii termeni si conditii:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1

1. Obiectul contractului consta in inchirierea, situat in, conform Planului de amplasament - **Anexa nr. 2** la contract, unde este cazul;
2. Inchirierea..... se realizeaza in vederea desfasurarii de activitati (comerciale/ administrative/ prestari servicii);
3. În cazul în care Chiriasul va utiliza bunul închiriat pentru realizarea altor activități decât cele convenite la aliniatul anterior, CN APDM SA este îndreptățită să rezilieze prezentul contract;
4. Rezilierea contractului fiind consecința culpei Chiriasului, Locatorul este exonerat de orice răspundere.

III. TERMENUL

Art. 2

1. Inchirierea se face pentru o perioada de (.....) ani, respectiv, de la la, cu posibilitatea prelungirii prin act aditional;
2. In termen de **5 (cinci) zile lucratoare** de la data semnarii prezentului contract, se va incheia Procesul verbal de predare - primire ce va constitui **Anexa nr. 3** la contract;
3. In cazul in care Locatarul nu si-a indeplinit obligatiile asumate prin prezentul contract, Locatorul are dreptul de a refuza prelungirea valabilitatii contractului.

IV. PRETUL

Art. 3 Chiria este de, fără TVA.

Art. 4

Chiria se va renegocia, orice modificare a prețului efectuându-se conform prevederilor OG 22/1999 republicată cu modificările și completările ulterioare.

Art. 5

1. Valoarea chiriei negociate nu va putea fi mai mica decat cea practicata anterior;
2. In conditiile in care partile nu vor ajunge la un acord, in perioada de negociere specificata la aliniatul 1, contractul va inceta de drept si Locatarul va proceda la predarea bunului propriu care face obiectul prezentului contract, in conditiile art. 12, lit. f.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 6 Plata chiriei se va face lunar de catre Locatar, in baza facturii prezentate de Locator, prin conturile:

• **Conturi Locator:**

- RO92BRDE180SV03879201800 deschis la BRD Galati
- RO59BTRL01801202A11573XX deschis la Banca Transilvania Galati
- RO87PIRB1801720750001000 deschis la First Bank Galati

• **Conturi Locatar:**

-

Art. 7

1. Termenul de plata este de **10 (zece) zile lucratoare** de la data emiterii facturii de catre Locator; Data emiterii și termenul de scadență vor fi înscrise pe factură.
2. Orice refuz de la plata facturii se va comunica in cadrul acestui termen, in caz contrar se va considera factura acceptata in totalitate.

Art. 8

1. In caz de nerespectare a termenului de plata, Locatarul este considerat de drept in intarziere;
2. Neachitarea in termenul de plata a chiriei da dreptul Locatorului de a pretinde, pe langa plata acesteia si plata penalitatilor de intarziere de **0,1 %** din valoarea facturii, pentru fiecare zi de intarziere fara nicio alta notificare;
3. Penalitatile de intarziere sunt datorate de drept conform prevederilor prezentului contract din momentul in care partea in culpa se afla in intarziere fata de termenul contractual;
4. Totalul penalitatilor de intarziere calculate poate depasi debitul datorat de Locatar.

Art. 9

1. In caz de neachitare a chiriei **2 (doua) luni**, Locatorul poate rezilia contractul, comunicand Locatarului in scris aceasta decizie, urmand ca rezilierea sa se opereze de drept la data comunicata de Locator;

2. Rezilierea contractului fiind in acest caz consecinta culpei Locatarului, Locatorul este exonerat de plata eventualelor daune pretinse de Locatar;
3. Inainte de expirarea termenului de **60 (saizeci) de zile**, Locatarul are dreptul de a remedia incalcarea obligatiei de achitare a chiriei pe **2 (doua) luni** consecutive.
4. Remedierea obligatiei de achitare a chiriei va lipsi de orice efect notificarea Locatorului de reziliere a prezentului contract.

VI. GARANTIA DE BUNA EXECUTIE A CONTRACTULUI

Art. 10

1. Dupa semnarea contractului de locatiune, Chiriasul este obligat ca in termen de **5 (cinci) zile lucratoare** sa constituie garantia contractuala, dupa caz, prin depunerea sumei in bani in contul CN APDM SA sau scrisoare de garantie bancara;
2. Garantia reprezinta contravaloarea a **3 (trei) chirii lunare**, acoperind riscul de neplata a chiriei;
3. In cazul in care Chiriasul nu constituie garantia contractuala in termenul de **5 (cinci) zile lucratoare** de la semnarea contractului, contractul se va rezilia de plin drept, fara indeplinirea niciunei formalitati si fara interventia vreunei instante de judecata;
4. In cazul in care Chiriasul va inregistra intarzieri la plata obligatiilor contractuale mai vechi de **30 (treizeci) de zile calendaristice** fata de Locator, CN APDM SA se considera in drept sa treaca la executarea garantiei;
5. Chiriasul se obliga de a reconstitui garantia contractuala in termen de **5 (cinci) zile lucratoare** de la notificarea Locatorului, in caz contrar, sumele incasate ulterior vor reintregi garantia contractuala;
6. Daca in decurs de **6 (sase) luni** [180 (o suta optzeci) zile] Chiriasul se va dovedi rau platnic, garantia se va majora la nivelul a **4 (patru) chirii medii lunare**, iar contractul se va renegocia sau rezilia, dupa caz;
7. La incetarea contractului, garantia se va returna Chiriasului, daca aceasta nu s-a utilizat pentru acoperirea debitelor Chiriasului fata de Locator.

VII. OBLIGATIILE LOCATORULUI

Art. 11 Locatorul, prin prezentul contract, se obligă:

- a. sa predea bunul propriu liber de alte obligatii si in stare normala de folosinta;
- b. sa asigure Chiriasului folosinta bunului propriu inchiriat pe toata perioada de valabilitate a contractului, garantand pe acesta contra tulburarii folosintei;
- c. sa raspunda in timp util la solicitarea Chiriasului privind eventualele amenajari sau modificari ale bunului propriu inchiriat;
- d. sa asigure contra cost utilitatile necesare utilizarii bunul propriu inchiriat: energia electrica (prize, iluminat), energie termica, apa - canal, dupa caz;

VIII. OBLIGATIILE CHIRIASULUI

Art. 12 Chiriasul prin prezentul contract, se obliga:

- a. sa plateasca chiria la termenul stabilit si contravaloarea utilitatilor furnizate de CN APDM SA care se vor calcula, dupa caz, conform **Anexei nr. 3** la contract - Utilitati furnizate de CN APDM SA aferente spatiilor inchiriate (contravaloarea acestor utilitati se va actualiza in functie de actualizarea preturilor practicate de catre furnizorii de utilitati: energie electrica, energie termica, apa potabila, canalizare, in relatiile acestora cu CN APDM SA, in conformitate cu prevederile contractelor respective);
- b. sa raspunda la convocarile Locatorului privind derularea contractului;

- c. sa desfasoare doar activitatile specificate in contract la Cap. II;
- d. sa suporte contravaloarea inlocuirii sau reparatiei elementelor de constructie si instalatii deteriorate urmare utilizarii necorespunzatoare a acestora;
- e. sa nu execute modificari constructive fara acordul Locatorului. In cazul in care obtine acest acord, Chiriasul are obligatia de a obtine avizele si autorizatiile necesare, conform legislatiei in vigoare;
- f. la expirarea valabilitatii contractului, sa predea bunul propriu in starea in care a fost primit, tinand cont de eventualele modificari/ amenajari/ constructii sau altele asemenea pentru a caror realizare a obtinut acordul Locatorului;
- g. sa permita Locatorului accesul in incinta spatiului inchiriat pentru executarea lucrarilor necesare mentinerii functionalitatii acestuia, Locatorul obligandu-se sa anunte locatarul cu minim **15 (cincisprezece) zile** anterior inceperii lucrarilor;
- h. sa nu ridice pretentii asupra activitatilor desfasurate in imediata vecinatate daca acestea nu impiedica sau stanjenesc evident activitatea sa;
- i. sa foloseasca corespunzator instalatiile aferente spatiului inchiriat;
- j. sa execute la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere si reparatii curente necesare bunului propriu inchiriat, daca este cazul;
- k. sa organizeze activitatea care face obiectul bunului propriu inchiriat, in conformitate cu prevederile Legii nr. 319/2006 a securitatii si sanatatii in munca, Cap. III, sectiunea a I-a, pct. 5 si HG nr. 1425/2006 cu modificarile si completarile ulterioare (Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 319/2006), Cap. III, Sectiunea a II-a, art. 15, pct. 27, precum si a Legii nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor, Cap. 2, Sectiunea a VI-a, art. 20 - 21, astfel incat sa asigure permanent conditii optime de desfasurare atat a activitatilor proprii cat si a activitatii celorlalti agenti economici din zona.

In vederea respectarii normelor de securitate si sanatate in munca si de aparare impotriva incendiilor si protectie civila, are obligatia sa asigure instruirea in toate fazele a lucrarilor privind activitatile specifice intreprinderii si/sau unitatii respective, riscurile pentru securitatea si sanatatea lor, precum si masurile si activitatile de prevenire si protectie la nivelul intreprinderii si/sau unitatii (introdusiv generala, la locul de munca, periodica si periodica suplimentara, cand este cazul);

In caz de pagube materiale datorate accidentelor de munca, incendiilor, avariilor, produse din vina lucrarilor Locatarului sau a celor cu care colaboreaza, acestea vor fi suportate de catre Chirias.

In cazul producerii unui accident de munca suferit la locul de munca al Chiriasului, sau pe teritoriul CN APDM SA, de catre lucrarile Chiriasului sau cu care acesta colaboreaza, accidentul va fi declarat si inregistrat de catre angajatorul raspunzator de conducerea si/sau de organizarea activitatii care a avut ca urmare producerea accidentului.
- l. sa respecte toate reglementarile legislative in vigoare privind protectia mediului, in concordanta cu activitatile economice desfasurate in spatiul inchiriat;
- m. sa asigure conform normativelor, dotarea bunului propriu inchiriat cu mijloace necesare pentru stingerea incendiilor in raport cu specificul activitatii desfasurate si sa suporte contravaloarea inlocuirii inventarului lipsa in cazul descompletarii hidrantilor interiori existenti, daca este cazul;
- n. sa anunte Locatorul in cazul aparitiei unor degradari ce afecteaza structura de rezistenta a cladirii;
- o. sa comunice imediat Locatorului orice modificare survenita in actele de identificare ale societatii;
- p. sa obtina toate avizele de functionare, conform legislatiei in vigoare;
- q. sa exploateze in mod corespunzator dotarile care sunt utilizate pentru asigurarea furnizarii utilitatilor, fara a depasi parametrii de functionare proiectati si sa efectueze pe cheltuiala proprie lucrarile de reparatii datorate exploatarii lor necorespunzatoare;
- r. sa permita Locatorului sa verifice modul de exploatare a dotarilor care sunt utilizate pentru asigurarea furnizarii utilitatilor;
- s. sa acorde intreruperi Locatorului pentru efectuarea lucrarilor de intretinere, reparatii si manevre la dotarile care sunt utilizate pentru asigurarea furnizarii utilitatilor;

- t. sa nu mareasca puterea instalata fara avizul Locatorului si sa nu utilizeze energia electrica in scopuri pentru care nu are aviz;
- u. sa coreleze reglajul protectiilor din instalatiile/ mijloacele fixe proprii cu cel din instalatiile/ dotarile apartinand Locatorului si sa nu utilizeze instalatii improvizate;
- v. sa nu permita altor consumatori accesul la utilitatile furnizate de CN APDM SA si/sau sa nu extinda instalatiile care sunt utilizate pentru asigurarea furnizarii utilitatilor fara acordul Locatorului;
- w. sa asigure igienizarea spatiului inchiriat.

IX. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 13 Partile sunt raspunzatoare pentru stricaciunile si pierderile provocate din culpa, pe parcursul derularii contractului, in conformitate cu prevederile Codului Civil.

Art. 14. Pentru neexecutarea obligatiilor contractuale, partile raspund potrivit prevederilor prezentului contract si ale Codului Civil.

X. LITIGII

Art. 15. Partile contractante sunt de acord ca toate litigiile generate de incheierea, executarea, incetarea sau interpretarea prezentului contract sa fie solutionate pe cale amiabila iar dacă aceasta nu se poate realiza, litigiul să fie soluționat de instanțele judecătorești competente.

XI. FORTA MAJORA

Art. 16

- 1.** Prin forta majora se inteleg acele imprejurari exterioare, imprevizibile si de neinlaturat care impiedica in mod obiectiv executarea obligatiilor contractuale asumate de partea care o invoca.
- 2.** Partea contractanta care invoca situatia de forta majora este obligata:
 - sa notifice celeilalte parti in termen de **5 (cinci) zile**, fax/ e-mail sau scrisoare recomandata, data inceperii cazului de forta majora;
 - sa notifice celeilalte parti in termen de **5 (cinci) zile**, fax/ e-mail sau scrisoare recomandata, data incetarii cazului de forta majora;
 - sa inainteze celeilalte parti in termen de **10 (zece) zile** de la aparitia cazului de forta majora, actele doveditoare ale acestuia, eliberate de autoritatea abilitata.
- 3.** In caz de nerespectare a acestor prevederi, partea contractuala care invoca cazul de forta majora nu poate fi exonerata de raspunderea contractuala si de obligatiile asumate prin prezentul contract.

XII. INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 17 Contractul inceteaza in una din urmatoarele situatii:

- a. expirarea termenului pentru care a fost incheiat;
- b. acordul de vointa al partilor;
- c. rezilierea contractului pentru neexecutarea obligatiilor contractuale, cu notificarea scrisa prealabila de **15 (cincisprezece) zile**;
- d. prin denuntare unilaterala, de oricare dintre partile contractante cu conditia unui preaviz, scris de **15 (cincisprezece) zile**;
- e. nefinalizarea renegocierii chiriei, conform clauzelor contractuale;
- f. in cazul deschiderii procedurii insolventei Chiriasului prin denuntare de catre Locator, in conditiile prevazute de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolventei si de insolventa.

XIII. CLAUZE SPECIALE

Art. 18 La sfarsitul perioadei de inchiriere, daca Chiriasul a efectuat cu acordul scris al Locatorului amenajari ale bunului propriu inchiriat, Locatorul poate opta: fie pentru preluarea contra cost a amenajarilor efectuate, daca Chiriasul nu doreste demontarea si ridicarea acestora, platind Chiriasului materialul si manopera la valoarea contabila neamortizata, fie sa il oblige pe Chirias sa le ridice.

Art. 19

1. Se precizeaza faptul ca Sistemul Energetic National nu poate oferi siguranta absoluta in alimentarea cu energie electrica. In cazuri deosebite, pentru prevenirea efectelor grave ale unor avarii in Sistemul Energetic National, cu un preaviz de **30 (treizeci) minute**, Locatorul are dreptul sa dispuna limitarea puterii absorbite de beneficiar;

2. In cazuri deosebit de grave pentru Sistemul Energetic National este posibila intreruperea totala.

Art. 20 Locatorul nu raspunde pentru intreruperile in instalatia/ mijloacele fixe, care au cauze apartinand Locatarului.

Art. 21

1. La expirarea contractului, Chiriasul va preda Locatorului dotarile care au fost utilizate pentru asigurarea furnizarii utilitatilor, libere de orice sarcini si in stare normala de functionare;

2. Pentru pagubele cauzate sau lipsurile de inventar, Chiriasul va plati contravaloarea acestora calculata la valoarea de inlocuire (la pretul zilei).

Art. 22 In cazul intreruperii alimentarii cu energie electrica, precum si alte probleme operative, furnizorul va lua legatura cu responsabilul Chiriasului, iar in lipsa acestuia cu persoanele imputernicite.

Art. 23 CN APDM SA va avea acces permanent si neconditionat la bunul propriu inchiriat.

Art. 24

1. Prezentul contract va putea fi modificat/ adaptat unilateral de catre CN APDM SA in baza reglementarilor legale in vigoare precum si ca urmare a modificarii contractului de concesiune a bunurilor apartinand domeniului public al statului incheiat intre Ministerul Transporturilor si CN APDM SA;

2. In toate celelalte cazuri, prezentul contract va putea fi modificat/ adaptat numai prin acordul partilor, prin act aditional;

3. In vederea modificarii/ adaptarii prezentului contract prin incheierea unui act aditional, partile au libertatea initierii, desfasurarii si ruperii negocierilor si nu pot fi tinute raspunzatoare pentru esecul acestora;

4. Partea care se angajeaza intr-o negociere este tinuta sa respecte exigentile bunei-credinte. Partile nu pot conveni sau exclude aceste obligatii. Este contrara exigentilor bunei-credinte conduita partii care initiaza sau continua negocierile fara intentia de a incheia actul juridic modificator;

5. Partea care initiaza, continua sau rupe negocierile contrar bunei-credinte raspunde pentru prejudiciul cauzat celeilalte parti. Pentru stabilirea acestui prejudiciu se va tine seama de cheltuielile angajate in vederea negocierilor, de renuntare de catre cealalta parte la alte oferte si de orice imprejurare;

Art. 25 Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata de catre Chirias a chirilor exigibile la termenele si in modalitatile prevazute in contract precum si pentru obligatia Chiriasului de restituire a bunului inchiriat la incetarea termenului contractului, sub conditia inregistrarii contractului la organul fiscal competent sau daca acesta a fost incheiat in forma autentica.

Art. 26 CN APDM SA isi rezerva dreptul de a raspunde numai solicitarilor transmise in scris de catre Locatar prin fax, e-mail, posta sau curier.

Anexele nr.,,, fac parte integranta din prezentul contract:

Anexa nr. 1 – Documentatia de atribuire

Anexa nr. 2 - Planul de amplasament;



COMPANIA NATIONALA
ADMINISTRATIA PORTURILOR DUNARII MARITIME SA GALATI
- LICITATIE PUBLICA CU STRIGARE -



Anexa nr. 3 - Proces verbal de predare - primire bun propriu;

Anexa nr. 4 - Utilitati furnizate de CN APDM SA aferente spatiilor inchiriate;

Anexa nr. ... -

Prezentul contract are un numar total de (.....) **pagini**, inclusiv pagina cu semnături si a fost încheiat astăzi,, în **2 (două) exemplare originale**, cate unul pentru fiecare parte contractanta.

LOCATOR.

CHIRIAS

CN APDM SA GALATI

Director General

Director Management Active

Birou Juridic

Serviciul Comercial

Avizat,

Viza CFPP