



Anexa 1 la contract inchiriere teren portuar

AVIZAT
DIRECTOR GENERAL
COSTEA Marcela - Daniela

**DOCUMENTAȚIE DE LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU
STRIGARE ÎNCHIRIERE TEREN PORTUAR
LIBER DE SARCINI , situat în Portul Isaccea
suprafață - 13,527.00 mp**

Noiembrie 2023

COMPANIA NAȚIONALĂ ADMINISTRAȚIA PORTURILOR DUNĂRII MARITIME S.A. GALAȚI
LICITAȚIE DESCHISĂ PUBLICĂ CU STRIGARE INCHIRIERE TEREN PORTUAR PORT ISACCEA

Ofertanții au obligația de a analiza cu atenție Documentația de Licitatie publică deschisă cu strigare 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: Dajbog Andreea – Serviciul Comercial	Telefon: +40 236 460660/1/2/3/4/5	
E-mail: facturare@apdmgalati.ro	Fax: +40 236/460.140	
Adresa de internet: https://apdmgalati.ro/		

II. CALENDARUL PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU STRIGARE

	DATA	ORA	LOCAȚIA
Publicarea Anunțului de Licitatie	11.11.2023		Presă scrisă, site-APDM
Termen limită depunere a documentelor de participare la licitație	27.11.2023	16:00	C.N. APDM S.A. Galați Str. Portului, Nr. 34
Data desfășurării licitației	29.11.2023	11:00	C.N. APDM S.A. Galați Str. Portului, Nr. 34
Data repetării licitației în cazul în care sunt mai puțin de 2 ofertanți eligibili	07.12.2023	11:00	C.N. APDM S.A. Galați Str. Portului, Nr. 34
Comunicarea rezultatului licitației	În termen de 3 zile de la data Hotărârii de adjudecare		-
Termen de depunere al contestațiilor	În termen de 3 zile lucrătoare de la data PV al ședinței de licitație		C.N. APDM S.A. Galați Str. Portului, Nr. 34
Termen de răspuns al contestațiilor	În termen de 2 zile de la data limită de depunere a 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. OBIECTIVUL LICITAȚIEI PUBLICE DESCHISE CU STRIGARE

- Obiectivul licitației îl constituie închirierea prin licitație publică deschisă cu strigare a terenului portuar și a platformelor portuare din Portul Isaccea în suprafață de **13,527.00 mp**, cu preț în urcare prin aplicarea pasului de licitație stabilit în secțiunea VIII "Desfășurarea licitației publice deschise cu strigare" și a prezentei Documentații de licitație
Principiile care stau la baza selectării ofertanților și adjudecării terenului portuar și a platformelor portuare ce fac obiectul licitației publice deschise cu strigare în vederea închirierii sunt următoarele:
- **Principiul transparenței**, respectiv punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru închirierea terenului portuar, bunuri domeniu public al statului aflate în administrarea companiei, conform contractului de concesiune încheiat cu MTI.
- **Principiul tratamentului egal** pentru toți ofertanții, însemnând că toate criteriile de selecție a ofertelor se aplică într-o manieră nediscriminatorie;
- **Principiul liberei concurențe**, respectiv asigurarea condițiilor pentru ca orice candidat persoana juridică română sau străină capabilă, potrivit legislației, a închiria bunuri pe teritoriul României, să aibă dreptul de a participa la licitația publică în vederea închirierii în condițiile legii, convențiilor și acordului la care România este parte.

IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE DESCHISĂ PUBLICĂ CU STRIGARE PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE TEREN PORTUAR

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

- Licitația se va desfășura numai dacă pentru terenul portuar licitat, în suprafață de 13,527.00 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 licitația se amână și se va încheia un proces – verbal de constatare, iar licitația se va repeta, în același loc și la aceeași oră, conform calendarului procedurii.
- Dacă la primul termen se prezintă cel puțin 2 ofertanți, comisia de licitație numită de C.N. APDM S.A. Galați va deschide ofertele și va verifica dacă ofertanții sunt eligibili.
- 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 îndeplinirea criteriilor de calificare de către ofertant pentru a constata dacă este sau nu eligibil. Se va întocmi procesul verbal al ședinței de deschidere a ofertei.
- Documentele de participare la licitație se depun la sediul administrației cu cel puțin 2 (două) zile lucrătoare înainte de data desfășurării licitației, care se înregistrează, în ordinea primirii lor (se va menționa data și ora înregistrării).
- În cazul repetării licitației termenul de depunere al ofertelor este de 2 (două) zile lucrătoare, de la data organizării primei licitații, în care s-a declarat un singur ofertant eligibil.

Verificarea și calificarea ofertelor

Verificarea și calificarea ofertelor depuse de ofertanți se efectuează de către Comisia de Licitație cu 2 (două) zile lucrătoare înaintea datei de desfășurare a licitației publice cu strigare comunicată prin anunțul publicitar apărut în media locală și pe site-ul companiei. Ofertanții calificați vor fi informați asupra faptului că au fost declarați eligibili, în cadrul procedurii de licitație.

Excluderea Ofertelor

Ofertanții necalificați vor fi înștiințați asupra faptului că au fost declarați neeligibili, în cadrul procedurii de licitație.

La finalizarea procedurii, comisia de licitație va întocmi un proces verbal care va fi semnat de toți membrii comisiei de licitație.

- 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.
- Președintele comisiei de licitație comunica ofertanților pasul de licitare prevăzut la cap. VIII din prezenta Documentație de licitație 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 în ordinea cronologică a depunerii ofertelor (dată și ora înregistrării la sediul APDM) 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 terenul portuar și platforme portuare propuse spre închiriere.
- Contestațiile vor fi formulate în scris și se vor depune la sediul APDM în termen de 3 zile lucrătoare de la data Procesului Verbal al ședinței de licitație. Comisia de licitație analizează contestațiile în termen de 2 zile de la data limită de depunere a contestațiilor și comunică în scris soluționarea în cadrul acestui termen.
- 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 și va fi aprobată de directorul general al companiei.
- În baza Hotărârii de adjudecare, comisia de licitație comunică rezultatul licitației participanților în termen de 3 zile lucrătoare de la data aprobării acesteia. Totodată, comunică motivele care au stat la baza respingerii participanților declarați necâștigători.
- Prin prezentarea la licitație, prevederile documentației de licitație și ale caietului de sarcini se consideră acceptate de ofertant.
- 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 licitație.

V. CAIETUL DE SARCINI PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU STRIGARE CU STRIGARE A TERENULUI PORTUAR ȘI A PLATFORMELOR PORTUARE

CAP. I. INFORMAȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

Obiectul licitației îl constituie închirierea terenului portuar și a platformelor portuare, în suprafață de **13,527.00 mp** din Portul Isaccea.

Inchirierea terenului portuar și a platformelor portuare adiacente se face în scopul desfășurării de activități specific portuare, în conformitate cu prevederile art.19 din cadrul OG 22/1999***, Republicată "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 a 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 și platformele portuare propuse spre închiriere sunt **libere de sarcini**. Navele comerciale care vor acosta la cheu vor avea caracteristicile compatibile cu cele ale danei de acostare și cu adâncimea senalului navigabil.

Terenul portuar și platformele portuare în suprafață de 13,527.00 mp au deschidere la Dunăre pe o lungime de 140 ml cheu pereat.

Exploatarea infrastructurii portuare ce face obiectul închirierii se face în conformitate cu cerințele tehnice din cadrul **Proiectului de urmarire privind comportarea în timp a construcțiilor** pe care îl anexam prezentei Documentației de licitație, proiect care va face parte din contractul de închiriere.

Terenul portuar și platformele portuare adiacente, inclusiv drumurile interioare de acces în Portul Isaccea **se află în perioada de garanție pe o perioadă de 60 luni (dec.2022-dec.2027)**, respectiv de la data recepției la terminarea lucrărilor conform PVRC nr.10857/22.12.2022.

În perioada de garanție, ofertantul câștigător nu va realiza lucrări de investiții în elemente de suprastructură portuară pe perioada derulării contractului (3ani).

1. Alte informații privind obiectul licitației:

Terenul portuar și platformele portuare în suprafață de 13,527.00 mp propuse spre închiriere se învecinează, astfel:

- Nord – fluviul Dunărea
- Sud – UAT Isaccea
- Est - drum tehnologic (chiriaș privat)
- Vest – UAT Isaccea

Căi de acces : terenul este situat în extravilanul orasului Isaccea, adiacent malului drept al Dunării între Km 53+56,5 și Km 55+56, legatura realizându-se prin oraș pe un drum de acces asfaltat. Accesul în port se face controlat (control/pază, din container dotat cu energie electrică și s-a prevăzut și o barieră de acces auto).

Acces utilități : există posibilitatea de racordare la rețeaua de energie electrică aparținând ENEL Energie Muntenia SA. Racordarea la apa potabilă și canalizare se poate face la rețelele aparținând Primăriei și Aquaserv S.A Tulcea.

Subînchirierea terenului portuar și a platformelor portuare adiacente care fac obiectul licitației este interzisă.

Planul de amplasament al terenului portuar care face obiectul închirierii reprezintă **Anexa nr. 2** la contractul cadru de închiriere teren portuar.

Contractul de închiriere intră în vigoare la data semnării sale de către ambele părți, înregistrat la sediul APDM.

CAP. II. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

1. La licitație poate participa **orice persoană juridică** română sau străină, în condițiile legii, conform art. 4 din cadrul OMTI 1286/2012.
2. Scopul închirierii este desfășurarea de activități specific portuare, așa cum ele sunt clasificate de OG nr. 22/1999 republicată.
3. Schimbarea destinației nu este posibilă pe durata derulării contractului.
4. Se va asigura exploatarea terenului portuar propus spre închiriere 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 situat în Portul Isaccea se va închiria pentru o perioadă de 3 ani.
7. Prețul minim de pornire al licitației pentru terenul portuar și a platformelor portuare adiacente propuse spre închiriere în suprafață de **13,527.00 mp** este de **0,420 eur/mp/lună** fără TVA.

8. Obiectul de activitate avut în vedere la întocmirea caietului de sarcini, ce urmează a se desfășura pe terenul portuar și platformele portuare propuse spre închiriere, va consta în operațiuni RO-RO.

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

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

Infrastructura portuară ce face obiectul închirierii se va exploata în conformitate cu Proiectul de urmarire privind comportarea în timp a Construcțiilor întocmit de proiectant, ce va fi pus la dispoziție de APDM și va constitui parte integrantă a contractului de închiriere ca obligație a Chiriașului.

Pe perioada de garanție a infrastructurii portuare ce face obiectul închirierii nu se vor realiza investiții în elemente de suprastructură portuară.

Locatarul se obligă să asigure exploatarea terenului portuar închiriat în mod continuu și permanent, pe durata contractului exceptie făcând cazurile de forță majoră și caz fortuit.

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 închiriat 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. Prin denunțare unilaterală

Partile convin că Locatarul are dreptul să denunțe unilateral contractul fără îndeplinirea vreunei formalități și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care, oricând pe durata prezentului contract se relevă interese majore de ordine publică pentru dezvoltarea infrastructurii portuare, aprobată prin acte normative emise de Statul român, dezvoltări care nu au putut fi prevăzute la momentul încheierii prezentului contract.

Locatarul are dreptul de a denunța unilateral contractul (denunțare unilaterală *ad nutum*) prin transmiterea unei Notificări scrise către Locator cu 12 luni înainte de data avută în vedere pentru încetarea contractului cu condiția predării terenului închiriat în starea în care se afla la momentul încheierii contractului.

d. Rezilierea contractului pentru neexecutarea obligațiilor contractuale:

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

e. 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 se va prezenta 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 platformele adiacente pe bază de proces verbal de predare - primire semnat de ambele părți, în termen de **5 zile lucrătoare de la semnarea contractului**, numai după data constituirii de către CHIRIAȘ a garanției contractuale. În caz contrar, contractul se reziliază de drept, fără îndeplinirea niciunei formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.
2. În situația în care câștigătorul licitației nu încheie contractul de închiriere în termenul prevăzut mai sus, se consideră că acesta a renunțat la beneficiul licitației, caz în care pierde garanția de participare la licitație și licitația se va relua.
3. Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul declarat câștigător va fi completată de acesta până la valoarea garanției contractuale prevăzută în contract, transformându-se în garanție contractuală.
4. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul de închiriere.
5. Prevederile contractului de închiriere vor putea fi negociate cu ofertantul căruia i s-a adjudecat licitația, cu excepția clauzelor referitoare la:
 - obiectul contractului;
 - durata contractului;
 - prețul de închiriere;
 - valoarea garanției;
 - alte prevederi care ar contrazice clauzele prezentului caiet de sarcini.
6. Toate lucrările/amenajările necesare pentru desfășurarea activităților proprii pe terenul portuar închiriat care nu sunt de natura investițiilor constituie obligația chiriașului și se vor executa numai cu acordul prealabil al C.N. APDM S.A. Galați.
7. La încetarea contractului de închiriere, înainte de sau la termen, chiriașul va elibera terenul portuar de toate bunurile mobile aflate în proprietatea sa.
8. Condițiile de reziliere/încetare a contractului sunt cele prevăzute în contractul cadru de închiriere și în prezenta Documentație de licitație deschisă publică cu strigare.
9. Prin prezentarea la licitație, prevederile documentației de licitație și anexele la aceasta se consideră acceptate de ofertanți, inclusiv prețul de pornire al licitației.

VI. VALOAREA GARANȚIEI DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE ȘI A GARANȚIEI CONTRACTUALE

Garanția de participare la licitație se constituie de către ofertant în scopul de a proteja APDM față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere.

Garanția de participare la licitație reprezintă contravaloarea a 3 (trei) chirii lunare calculate la valoarea minimă de pornire la licitație și este de **17,044.02 euro**.

Garanția de participare la licitație se va constitui prin transfer bancar, într-unul din conturile bancare ale APDM:

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 se depune la sediul APDM la termenul stabilit în calendarul procedurii, în vederea admiterii sale la procedura de licitație.

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

Garanțiile de participare la licitație depuse de ofertanții necâștigători se vor restitui acestora în termen de maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data comunicării Hotărârii de Adjudecare.

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, APDM este îndreptățită să considere că acesta renunță la beneficiul adjudecării licitației, caz în care ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare la licitație în favoarea APDM, iar procedura de licitație se va relua.

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

Documentele de participare la licitație se vor depune în plic sigilat la **sediul Companiei Naționale Administrația Porturilor Dunării Maritime S.A. din Galați, Strada Portului, Nr. 34**, unde se vor înregistra în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora la care au fost depuse. Numărul de înregistrare se va aplica pe plicul exterior.

Depunerea documentației și primirea acesteia de către APDM nu are semnificația acceptării ofertantului în cadrul licitației.

Ofertele depuse de societățile interesate sunt verificate de Comisia de Licitație în cadrul unei ședințe de deschidere și evaluare a ofertelor. La sfârșitul verificării documentelor, Comisia de Licitație declară statutul fiecărei oferte eligibilă/neeligibilă, în funcție de conformarea ofertei în raport cu cerințele stabilite în prezenta Documentație de Licitație Publică cu Strigare.

Cerințele urmărite în procesul de verificare a eligibilității unei oferte sunt:

- a) Depunerea ofertei în plic închis în termenul stabilit în calendarul procedurii prezentat în Documentația de Licitație deschisă publică cu strigare postată pe site : www.apdmgalati.ro sau pusă la dispoziție de APDM la sediul acesteia.
- b) Ofertantul să nu se afle în conflict de interese în raport cu regulile stabilite ale licitației (să nu fie rudă cu niciun membru al Comisiei de Licitație, să nu fie acționar majoritar simultan și în alte oferte depuse);
- c) Ofertantul trebuie să prezinte certificat constatator valabil la momentul desfășurării licitației;
- d) Ofertantul trebuie să dețină cod CAEN pentru activitățile reglementate în OG 22/1999, astfel încât să se asigure scopul închirierii prevăzut de lege;
- e) Oferta trebuie să conțină Împuternicire și copie după act de identitate, atât a reprezentantului legal cât și a persoanei împuternicite.
- f) Document justificativ pentru constituirea garanției de participare în cuantumul stabilit în Documentația de Licitație deschisă publică cu strigare (cap. VI din prezenta documentație);
- g) Situații financiare la 31.12.2022 și dovada depunerii acestora la ANAF;
- h) Ofertantul trebuie să completeze o Fișă de Identificare, conform modelului anexat la Documentația de Licitație deschisă publică cu strigare;
- i) Ofertantul trebuie să completeze o Declarație privind prelucrarea datelor cu caracter personal;
- j) Ofertantul trebuie să completeze Declarația pe propria răspundere privind conflictul de interese;
- k) Ofertantul nu trebuie să se afle în procedură de lichidare;
- l) Ofertantul nu trebuie să figureze cu debite restante la APDM;
- m) Ofertantul nu trebuie să se afle în litigiu cu APDM;
- n) Ofertantul nu a participat la licitații organizate de APDM și ulterior a refuzat încheierea contractului;
- o) Ofertantul trebuie să asigure semnarea și stampilarea tuturor documentelor integrante ale ofertei.

Comunicarea rezultatului verificării ofertelor se va transmite în scris către toți ofertanții. La ședința de licitație vor participa numai ofertanții declarați calificați, conform comunicării transmise în prealabil.

Documentele integrante din cadrul ofertei:

- Documentul de identitate al reprezentantului legal, împuternicitului (buletin de identitate/carte de identitate/ pașaport în copie);
- Acordul de prelucrare a datelor cu caracter personal
- Declarație pe propria răspundere a Ofertantului
- Împuternicire de reprezentare, dacă participantul este angajatul ofertantului sau procura autenticată dacă participantul nu este angajatul ofertantului;
- Dovada achitării garanției de participare la licitație;
- Certificatul de înmatriculare al ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului (copie);
- Certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului (cu excepția instituțiilor publice) valabil;
- Situații financiare la 31.12.2022 și dovada depunerii acestora la ANAF;
- Fișa de identificare a Ofertantului.

VIII. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE DESCHISE CU STRIGARE

- Președintele Comisiei de licitație va anunța modul de desfășurare a licitației, asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare.
- Președintele Comisiei de licitație comunică pasul de licitare stabilit în prezenta documentație, respectiv **5%** din prețului minim de închiriere.
- Prin înscrierea și prezentarea la licitație, toți participanții oferă din start prețul de pornire. Licitarea se inițiază pe rând în ordinea în care au fost depuse și înregistrate ofertele. Președintele Comisiei de Licitație 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 terenului portuar 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 al ședinței de licitație publice cu strigare 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 calendarului procedurii de licitație.
- În cazul reprogramării/repetării licitației, se admite depunerea documentelor de participare și de către alți ofertanți care nu au participat la prima ședință.

IX. 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 Hotărârii de Adjudecare, în termen de **3 (trei) zile lucrătoare**, comisia de licitație va comunica în scris participanților, rezultatul licitației. Se vor menționa totodată și motivele care au stat la baza respingerii participanților declarați necâștigători.
- 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, APDM este îndreptățită să considere că acesta renunță la beneficiul adjudecării licitației.

X. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

- Eventualele contestații privind modul de desfășurare al ședinței de licitație vor fi formulate în scris și se vor depune la sediul APDM, Strada Portului, nr. 34, în termen de maxim **3 (trei) zile lucrătoare** de la data Procesului verbal al ședinței de licitație. Soluționarea contestațiilor se va efectua de comisia de licitație în termen de 2 zile lucrătoare de la data limită de depunere a contestațiilor.
- Comisia de licitație va analiza contestația, va propune un mod de soluționare și îl va transmite ofertantului contestator.
- 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.

XI. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

- Scopul închirierii terenului portuar care face obiectul prezentei licitații îl constituie desfășurarea de activități specific portuare, în vederea exploatării eficiente a acestuia;
- Contractul cadru de închiriere a terenului portuar 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.

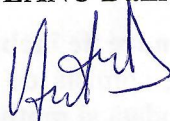
C.N. APDM S.A. GALAȚI

AVIZAT

Director Management Active,
LISĂ Cătălin



Birou Juridic,
VIZINTEANU Daniel



Serviciul Comercial,
TRANDAFIR Nina





Formular necodificat
**PO Incheierea si gestionarea contractelor de inchiriere teren portuar
si stabilirea traficului anual de referinta**

FORMULAR ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa.....
cu sediul în , înmatriculata la Oficiul
Registrului Comerțului sub nr..... CUI
reprezentată legal prin
D-I/D-na..... in 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 activului situat în portul
Isaccea.

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații:

1. Să semneze toate actele și documentele care emana de la subscrisa în legatura cu participarea la procedură;
2. Să participe în numele subscrisei la procedură și să semneze toate documentele 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)



Formular necodificat din cadrul Procedurii operaționale Încheierea și gestionarea contractelor de închiriere teren portuar și stabilirea traficului anual de referință

ACORD PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Subsemnatul/a (nume, prenume) _____,
posesor al CI/BI seria _____, nr. _____
eliberat de _____, la data de _____, CNP _____,
reprezentant legal/imputenricit al societății _____

îmi exprim acordul cu privire la utilizarea și prelucrarea datelor mele personale de către Comisia de Licitație din cadrul CN APDM SA Galați, în scopul participării la licitația publică cu strigare pentru închirierea terenului portuar din portul _____, conform documentației de licitație publică aprobată și postată pe site-ul APDM.

Am fost informat că datele furnizate vor fi tratate confidențial în conformitate cu prevederile Directivei 95/46/CE privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, transpusă prin Legea nr.677/2001 privind protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor și libera circulație a acestor date, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu prevederile Directivei 2002/58/CE privind prelucrarea datelor cu caracter personal.

Data

Semnătura

Formular necodificat din cadrul Procedurii operaționale Incheierea și gestionarea contractelor de
închiriere teren portuar și stabilirea traficului anual de referință



FIȘA DE IDENTIFICARE

CANDIDATUL/OFERTANT:

ADRESA: oraș/județ

Cod poștal

Sector:

Strada:

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

Telefon:

Fax:

ORC:

C.U.I.:

PERSOANA DE CONTACT:

Cont de returnare a garanției de participare:

Subsemnatul reprezentant 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/OFERTANTUL

.....

(ștampila și semnatura autorizată în original)

Formular necodificat

**PO Incheierea si gestionarea contractelor de inchiriere teren portuar
si stabilirea traficului anual de referinta**



DECLARATIE CONFLICT INTERESE

Sub sancțiunile aplicate faptei de fals în declarații prevăzute de Legea nr.289/2009 privind Codul Penal,
cu modificările și completările ulterioare,

subsemnatul/a (nume, prenume) _____,

posesor al CI/BI seria _____, nr. _____

eliberat de _____, la data de _____, CNP _____,

reprezentant legal/imputernicit al societății _____

declar pe propria răspundere următoarele:

- Nu dețin acțiuni/părți sociale care să imi confere pozitia de acționar majoritar la societățile care au depus oferte în cadrul licitației publice cu strigare organizată în scopul vânzării/închirierii.....de către APDM
- nu sunt rudă până la gradul IV cu membrii Comisiei de Licitație APDM
- nu am înregistrat debite restante în relațiile comerciale cu APDM
- în prezent nu înregistrez debite rezultate din relațiile comerciale cu APDM
- societateanu se află în litigiu cu APDM
- societate nu este în proces de lichidare.

Data

Semnătura

F01 din cadrul Procedurii operaționale Încheierea și gestionarea contractelor de închiriere teren portuar și stabilirea traficului anual de referință

Contract cadru de închiriere

PĂRȚILE CONTRACTANTE

Compania Națională Administrația Porturilor Dunării Maritime SA, 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, e-mail: 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:, e-mail:, 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 CN APDM SA nr/.....

Având în vedere:

- Documentația de licitație nr.....din data de **Anexa nr. 1** la contract (dacă este cazul)

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 îi suprafață de mp, situat în, conform Planului de amplasament - **Anexa nr. 2** la contract.

b.Terenul închiriat este aferent construcțiilor existente (teren fără construcții/teren cu și fără construcții după caz) la data semnării prezentului contract - **Anexa nr. 3**, aflate în proprietatea CHIRIAȘULUI, precum și obiectivelor investiționale pe care CHIRIAȘUL poate să le realizeze în viitor, pe parcursul derulării contractului (dacă este cazul),

Art. 2

Închirierea terenului portuar se face în scopul de a:

a.Desfășura activități de transport naval de mărfuri și persoane cu nave, conexe și auxiliare, sau alte activități în scopul valorificării eficiente a terenului portuar – domeniul public al statului.

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. 4** 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.

c.Îndeplini criteriul de performanță (pentru operatorii portuari care operează mărfuri în/din nave) -volum de marfă anual ce va fi operat în/din nave așa cum a fost stabilit în Anexa nr. 5. care va fi încheiată la data semnării contractului.

III. TERMENUL

Art. 3

1. Închirierea terenului 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 toate obligațiile contractuale, având în vedere următoarele situații:

A. ÎNCHIRIERE DIRECTĂ

(terenuri amenajate și neamenajate pe care sunt amplasate elemente de suprastructură – proprietatea privată a operatorului)

a). Închiriere teren fără investiții

- durata contractului de închiriere aferent unor elemente de suprastructură proprietatea privată a operatorului, se va stabili în funcție de tipul suprastructurii, după caz, respectiv în funcție de durata rămasă până la amortizarea integrală a suprastructurii. În cazul în care la data încheierii contractului, suprastructura este deja amortizată, durata contractului va fi egală cu perioada rămasă din contractul de concesiune dintre MT și CN APDM S.A.)

- durata nu va putea depăși perioada concesiunii încheiat între CN APDM și Ministerul Transporturilor
- cu toate acestea, în cazul în care pe durata contractului se va conveni asupra realizării unui program investițional de către CHIRIAȘ, părțile convin că 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. A.P.D.M. și M.T., 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

b). Închiriere teren cu program de investiții

- durata contractului de închiriere se va stabili în funcție de durata de amortizare a investiției. Dacă durata de amortizare a investiției depășește durata limită a contractului de concesiune încheiat între CN APDM și MT, succesorul în drepturi al administrației este obligat să încheie cu locatarul un contract de închiriere în aceleași condiții, pe o perioadă egală cu perioada rămasă de amortizare integrală a investițiilor

B. ÎNCHIRIERE CU LICITAȚIE

- terenuri portuare amenajate și neamenajate pe care nu sunt amplasate elemente de suprastructură sau sunt aferente unor elemente de suprastructură proprietate privată a APDM.

a). Închiriere teren fără investiții

- durata contractului de maxim 3 ani cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii incidente și în condițiile în care Chiriasul își îndeplinește toate obligațiile contractuale.

b). Închiriere teren cu program de investiții

- durata contractului de închiriere se va stabili în funcție de durata de amortizare a investiției. Dacă durata de amortizare a investiției depășește durata limită a contractului de concesiune încheiat între CN APDM și MT, succesorul în drepturi al administrației este obligat să încheie cu locatarul un contract de închiriere în aceleași condiții, pe o perioadă egală cu perioada rămasă până la amortizarea integrală a investițiilor

2. În cazul în care CHIRIASUL 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.

3. În termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului, se va încheia și Procesul Verbal de predare - primire al terenului portuar, ce va constitui **Anexa nr. 6** la prezentul contract.

IV. PREȚUL

Art. 4

1. Chiria este de eur/mp/luna (exclusiv TVA).

2. Chiria se va renegotia o dată la 3 (trei) ani, orice modificare a pretului 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 catre CHIRIAS, in baza facturii prezentate de LOCATOR prin conturile:

Conturi Locator:

Cont Chirias

2. Factura se va emite in ultima saptamana a lunii in curs.

3. Factura se va intocmi in LEI. Conversia eur/lei se va face la cursul BNR din data facturarii.

4. Factura va fi transmisa CHIRIASULUI prin delegat, posta sau posta electronica.

Art. 6

1. Termenul de plata este de 15 (cincisprezece) zile lucratoare incepand cu prima zi calendaristica a lunii urmatoare celei pentru care se emite factura. Data emiterii si termenul de scadenta vor fi inscrise pe factura.

2. Orice refuz de la plata facturii se va comunica in cadrul termenului de plata. In caz contrar se va considera factura acceptata in totalitate.

Art. 7

1. In caz de nerespectare a termenului de plata, CHIRIASUL este considerat de drept in intarziere.

2. Neachitarea in termen a chiriei da dreptul LOCATORULUI de a pretinde, pe langa plata acesteia și plata unei penalitati de 0,10 % din valoarea facturii, pentru fiecare zi de intarziere fara nicio alta notificare.

3. Factura se considera achitata de catre CHIRIAS la data intrarii numerarului in casieria unitatii sau la data creditarii contului bancar al LOCATORULUI, ca rezultat al platii de catre CHIRIAS prin mijloacele de plata legale.

4. Penalitatile sunt datorate de drept din momentul in care partea in culpa se afla in intarziere fata de termenul contractual.

5. Totalul penalitatilor calculate poate/ nu poate depasi debitul datorat de CHIRIAS.

Art. 8

1. In caz de neachitare a chiriei terenului portuar timp de 2 (doua) luni consecutive din cauze imputabile CHIRIASULUI, LOCATORUL va putea rezilia contractul, comunicand CHIRIASULUI in scris aceasta decizie printr-o notificare scrisa, trimisa cu cel putin 30 de zile inainte de data propusa pentru reziliere.

2. Rezilierea contractului fiind in acest caz consecinta culpei CHIRIASULUI, LOCATORUL este exonerat de plata eventualelor daune pretinse de CHIRIAS, pentru acest motiv.

3. Inainte de expirarea termenului comunicat de LOCATOR, CHIRIASUL are dreptul de a remedia incalcarea obligatiei de achitare a chiriei pe 2 (doua) luni consecutive. Remedierea obligatiei de achitare a chiriei va lipsi de orice efect notificarea LOCATORULUI de reziliere a prezentului contract.

4. In cazul in care rezilierea contractului va opera in conformitate cu art. 8, alin.1, CHIRIASUL este obligat sa elibereze terenul in conditiile prevazute in prezentul contract, cu respectarea intocmai a prevederilor privind bunurile CHIRIASULUI, dar nu mai devreme de 30 zile lucratoare de la data primirii notificării.

5. In cazul in care CHIRIASUL nu elibereaza terenul portuar in termenul mentionat in notificare, LOCATORUL are dreptul de a intreprinde actiunile necesare pentru eliberarea terenului ocupat de CHIRIAS, acesta fiind obligat sa plateasca toate cheltuielile aferente.

VI. GARANTIA DE BUNA EXECUTIE A CONTRACTULUI

Art. 9

1. Dupa semnarea contractului de inchiriere, CHIRIASUL este obligat ca in termen de 10 (zece) zile lucratoare sa constituie garantia de buna executie a contractului, prin depunerea sumei in bani in contul CN APDM sau scrisoare de garantie bancara, dupa caz.

2. Garantia de buna executie a contractului reprezinta valoarea a 3 (trei) chirii lunare acoperind riscul de neplata a chiriei.

3. Garantia de buna executie a contractului se actualizeaza anual la valoarea chiriei aferente lunii decembrie din anul precedent. Garantia de buna executie a contractului va fi comunicata catre CHIRIAS in luna ianuarie a fiecarui an pentru anul in curs.

4. Valoarea garanției de buna executie 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 CHIRIASUL nu constituie garanția de buna executie 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 executie a contractului în primul an de contract este de lei.
7. În cazul în care CHIRIASUL 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 executie a contractului, cu notificarea prealabilă a CHIRIASULUI.
8. CHIRIASUL se obligă să reconstituie garanția de buna executie a contractului în termen de 10 (zece) zile lucrătoare de la notificarea Locatorului.
9. La încetarea contractului, garanția de buna executie a contractului se va returna CHIRIASULUI, dacă nu s-a folosit pentru acoperirea debitelor CHIRIASULUI 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 potrivit prevederilor prezentului contract și să asigure CHIRIASULUI folosința suprafeței de teren pe toată perioada de valabilitate a contractului, garantând pe CHIRIAS contra pierderii totale sau parțiale a acesteia, contra viciilor sau tulburării folosinței;
- b. Să răspundă în timp util la solicitarea CHIRIASULUI privind eventualele amenajări pe terenul închiriat;
- c. Să permită notarea prezentului contract în Cartea Funciara, pe cheltuielile CHIRIASULUI.
- d. Să coopereze și să sprijine CHIRIASUL, cu maximă diligență în fața autorităților publice: Ministerul Transporturilor, Autoritatea Navala Română, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, la solicitarea CHIRIASULUI, 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 CHIRIAS a documentației de solicitare privind emiterea acordului de principiu/avize pentru proiectele și studiile aferente investițiilor propuse a fi realizate de CHIRIAS. LOCATORUL nu va putea refuza emiterea acordului sau 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, CHIRIASUL urmând 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 CHIRIAS pentru care LOCATORUL și-a dat acordul de principiu/avizul.

VIII. OBLIGAȚIILE CHIRIASULUI

Art. 11 CHIRIASUL se obligă:

- a. Să îndeplinească criteriul de performanță prevăzut la art. 2 lit c) din prezentul contract: realizarea unui trafic de marfă anual;
 1. Traficul de marfă va fi asigurat în datele aferente terenului închiriat. Prin excepție, la solicitarea CHIRIASULUI și cu aprobarea LOCATORULUI, traficul de marfă poate fi realizat și în alte date ale portului, pe o perioadă limitată, dar numai cu acceptul CHIRIASULUI care deține în închiriere terenul aferent danei respective
 2. În cazul neîndeplinirii nivelului criteriului de performanță așa cum a fost stabilit în Anexa nr. 5 la contract, se va aplica o penalizare CHIRIASULUI I, respectiv majorarea chiriei cu un coeficient (M) calculat după formula:
$$M = 1,5 \times (T_{\text{angajat}} - T_{\text{realizat}}) / (T_{\text{angajat}} + T_{\text{realizat}})$$
chiria devine: $C_{\text{majorata}} = C \times (1 + M)$ unde M = coeficient de majorare al chiriei
T angajat = traficul minim angajat de operator în anul în curs
T realizat = traficul realizat de operator la sfârșitul anului în curs, C = chiria.

3. În cazul depășirii nivelului criteriului de performanță așa cum a fost stabilit în Anexa nr. 5 la contract, se va aplica o stimulare CHIRIASULUI, respectiv reducerea chiriei cu un coeficient (R) calculat după formula:

$$R = (T \text{ realizat} - T \text{ referință}) / (T \text{ realizat} + T \text{ referință})$$

chiria devine: $C \text{ redus} = C \times (1 - R)$

unde R = coeficient de reducere al chiriei

T referință = traficul calculat ca medie a traficului realizat de operator în ultimii 5 ani

În situația în care traficul realizat înregistrează un plus de peste 10 % față de traficul de referință, coeficientul R se va calcula după formula

$$R = (T \text{ realizat} \times 110\% - T \text{ referință}) / (T \text{ realizat} \times 110\% + T \text{ referință})$$

4. Traficul angajat se stabilește anual, în primul trimestru al anului curent și se poate modifica la solicitarea uneia dintre părți cu acordul celeilalte părți.

5. Dacă, din culpa CHIRIASULUI, părțile nu vor ajunge la un acord în ceea ce privește traficul angajat anual, după maxim 20 (douăzeci) zile lucrătoare de la data primei negocieri, traficul angajat anual va fi traficul de referință calculat conform art. 11, alin. 3 (Traficul de referință = media traficului realizat pe ultimii 5 ani)

6. La finalizarea investițiilor stabilite în Anexa nr.4 la prezentul contract, traficul angajat se va suplimenta cu volumul de trafic previzionat a fi realizat funcție de natura investițiilor.

7. Regularizarea în vederea stabilirii chiriei anuale majorate respectiv reduse, se efectuează până la data de 15 Ianuarie a anului curent, pe baza traficului realizat în anul precedent.

8. Traficul angajat de CHIRIAS pentru anul în curs va fi renegociat în luna august a fiecărui an, funcție de contractele, angajamentele etc., încheiate de CHIRIAS cu clienții săi proprii, cu excepția situației în care părțile au negociat ca traficul angajat în acel an să fie traficul de referință calculat conform art. 11, alin. 3 (Traficul de referință = media traficului realizat pe ultimii 5 ani)

9. Metodologia de calcul a traficului de referință, procedura de negociere în vederea stabilirii traficului angajat de operator și aplicarea clauzelor de majorare/reducere a chiriei, sunt definite în **Anexa nr. 7** – „Metodologia de negociere a traficului angajat și de reactualizare a chiriei terenului portuar” care face parte integrantă din contract.

Art. 12 CHIRIASUL se obligă:

a. Să realizeze toate investițiile asumate prin prezentul contract, în termenul și la valoarea stabilite prin Anexa nr. 4 – Graficul de investiții cu respectarea următoarelor dispoziții:

(i) CHIRIASUL se obligă să anunțe cu minim 30 (treizeci) de zile înainte, intenția de a executa orice lucrări de investiții pe terenul închiriat;

(ii) CHIRIASUL va prezenta un memoriu tehnic în baza căruia LOCATORUL va emite acordul de principiu pentru începerea proiectării investițiilor propuse;

(iii) CHIRIASUL va prezenta documentația pe baza căreia LOCATORUL să poată analiza lucrările pe care intenționează să le realizeze precum și destinația modificărilor/ amenajărilor acolo unde este cazul, în baza cărora LOCATORUL va emite avizul sau în vederea obținerii autorizației de construire, conform legislației în vigoare;

b. Să obțină avizele și autorizațiile necesare realizării lucrărilor de investiții conform legislației în vigoare și de a le comunica LOCATORULUI. Investițiile se vor realiza numai după obținerea avizului din partea CTE al CN APDM SA Galați, al avizului din partea CTE al Ministerului Transporturilor și a autorizației de construire (după caz). Orice investiție realizată pe terenul închiriat, fără avizul LOCATORULUI și fără obținerea avizelor și autorizațiilor conform legislației în vigoare, se desființează pe cheltuielile proprietarului investiției

c. Să efectueze în prealabil toate investigațiile necesare pentru realizarea investițiilor propuse.

d. Să transmită LOCATORULUI copie a documentelor întocmite la finalizarea lucrărilor de investiții (procese verbale de recepție la finalizarea investițiilor, fișa mijlocului fix înscris în contabilitatea proprie a CHIRIASULUI etc.)

e. Să întretină, să repare, să dezvolte și să modernizeze obiectivele din programul de investiții.

Art. 13 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 CHIRIASUL are dreptul de a solicita revizuirea Anexei nr. 4 – Graficul de investiții

Art. 14 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. 15 CHIRIASUL se obliga:

1. Sa plătească chiria la termenul stabilit prin contract și să răspundă la convocările LOCATORULUI privind derularea contractului ;
2. Sa folosească suprafața de teren conform scopului pentru care a fost închiriată ;
3. Sa nu subînchirieze terenul închiriat;
4. Sa nu depoziteze substanțe toxice și radioactive pe terenul 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. Sa respecte legislația în vigoare în domeniul protecției mediului conform obligațiilor înscrise în autorizația de mediu emisă de organele competente pentru activitatea desfășurată pe terenul închiriat; în cazul producerii unui prejudiciu, CHIRIASUL va suporta costul pentru repararea și înlăturarea urmarilor produse de acesta, restabilind condițiile anterior producerii;
6. Sa nu ridice pretenții asupra activităților desfășurate în imediata vecinătate a terenului închiriat dacă acestea nu împiedică sau stănesc în mod evident activitatea sa (fac excepție activitățile din vecinătatea terenului închiriat care se desfășoară la data încheierii acestui contract);
7. Sa organizeze activitatea pe terenul 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 (introdusiv 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 CHIRIASULUI sau a celor cu care colaborează, acestea vor fi suportate de către CHIRIAS. În cazul producerii unui accident de muncă suferit la locul de muncă al CHIRIASULUI, sau pe teritoriul LOCATORULUI, de către lucrătorii CHIRIASULUI 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. Sa 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. Sa execute lucrări de erbicizare, combatere mecanică, cosire în mod periodic pentru a distruge și a preveni răspândirea ambroziei;
12. Sa asigure paza bunurilor proprii și a celor care fac obiectul investițiilor realizate pe terenul închiriat;
13. Sa mențină curățenia și să întretină terenul respectiv în stare de folosință luând măsuri contra degradărilor;
14. Sa obțină pe propria răspundere și cheltuielă toate avizele/autorizațiile etc. necesare desfășurării activității proprii, de natură: autorizație mediu, autorizație Apele Române, autorizații Autoritatea Navala Română, etc.;
15. Sa 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 închiriat;
16. Constatarea stării tehnice a infrastructurii portuare aferente terenului închiriat se va efectua periodic, o dată la fiecare 6 (șase) luni calendaristice, partile urmând a încheia în acest sens proces verbal de constatare.
17. În cazul în care CHIRIASUL nu respectă instrucțiunile LOCATORULUI din procesul verbal de constatare, va suporta toate cheltuielile pentru aducerea infrastructurii portuare la starea inițială.

IX. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 16 Partile sunt raspunzatoare pentru stricaciunile si pierderile provocate din culpa pe parcursul derularii contractului, in conformitate cu prevederile Codului Civil.

Art. 17 Pentru neexecutarea obligatiilor contractuale, partile raspund potrivit prevederilor Codului Civil.

X. LITIGII

Art. 18

1. Partile contractante au convenit ca toate neintelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din incheierea, interpretarea, executarea sau incetarea prezentului contract sa fie solutionate pe cale amiabila.

2. In cazul in care nu este posibila rezolvarea litigiilor pe cale amiabila, partile se vor adresa instantelor judecatoresti competente.

XI. FORȚA MAJORA

Art. 19

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:

(i) sa notifice celeilalte parti in termen de 5 (cinci) zile, prin fax, e-mail sau scrisoare recomandata, data inceperii cazului de forta majora;

(ii) sa notifice celeilalte parti in termen de 5 (cinci) zile, prin fax, e-mail sau scrisoare recomandata, data incetarii cazului de forta majora

(iii) sa inainteze celeilalte parti in termen de 3 (trei) zile lucratoare de la aparitia cazului de forta majora, dovada depunerii solicitarii catre autoritatile abilitate. Dupa primirea actelor deveditoare ale fortei majore eliberate, are obligatia sa le depuna in 3 (trei) zile lucratoare catre cealalta parte.

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. 20 Contractul inceteaza in una din urmatoarele situatii:

a. De drept:

- la expirarea termenului pentru care a fost incheiat;
- in caz de neconstituirea garantiei contractuale in termenul de 10 (zece) zile lucratoare de la semnarea contractului;
- utilizarea de lucratori portuari neinregistrati la administratia portuara, conform OMTI 1286/2012;
- In cazul folosirii terenului inchiriat pentru realizarea altor activitati decat cele prevazute in OG 22/1999 cu modificarile si completarile ulterioare sau convenite intre cele doua parti.

b. Prin acordul de vointa al partilor;

c. Prin denunțare unilaterală

Partile convin că Locatorul are dreptul să denunțe unilateral contractul fără îndeplinirea vreunei formalități și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care, oricând pe durata prezentului contract se relevă interese majore de ordine publică pentru dezvoltarea infrastructurii portuare, aprobată prin acte normative emise de Statul român, dezvoltări care nu au putut fi prevăzute la momentul încheierii prezentului contract.

Locatarul are dreptul de a denunța unilateral contractul (denunțare unilaterală *ad nutum*) prin transmiterea unei Notificări scrise către Locator cu 12 luni înainte de data avută în vedere pentru încetarea contractului, cu condiția predării terenului inchiriat in starea in care se afla la momentul incheierii contractului.

d. Rezilierea contractului pentru neexecutarea obligatiilor contractuale:

(i) in caz de neachitarea a chiriei 2(doua) luni consecutive, din vina CHIRIASULUI, cu notificarea scrisa prealabila a LOCATORULUI trimisa cu cel putin 30 de zile inainte de data propusa pentru reziliere.

(ii) in caz de nerespectare a graficului de executie a programului de investitii, eventuale modificari care nu au fost aprobate de LOCATOR iar cauzele de nerespectare ii sunt imputabile CHIRIASULUI, cu notificarea scrisa prealabila a LOCATORULUI de 15 (cincisprezece) zile anterioare;

(iii) daca, din culpa CHIRIASULUI, partile nu vor ajunge la un acord in ceea ce priveste traficul angajat anual.

e. In conditiile prevazute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolventei si de insolventa;

XIII. CLAUZE SPECIALE

Art. 21

1. La incetarea prezentului contract inainte sau la termen, CHIRIASUL va elibera infrastructura de transport naval de toate bunurile mobile aflate in proprietatea sa.
2. La incetarea prezentului contract, regimul juridic al bunurilor imobile realizate si rezultate exclusiv in baza unui program de investitii aprobat de catre CN APDM SA, aflate in proprietatea CHIRIASULUI, va fi urmatorul:
 - a. In cazul incetarii contractului prin ajungere la termen:
 - i. bunurile imobile a caror durata utila estimata la semnarea contractului de inchiriere nu mai este prelungita in mod expres de catre CHIRIAS pana la data incetarii , pot fi preluate de LOCATOR la valoarea de piata, in functie de disponibilitatea sa in acest sens. In cazul in care LOCATORUL nu are disponibilitatea de a prelua respectivele bunuri, vor deveni incidente prevederile **alin. 3.** de mai jos
 - ii. pentru bunurile imobile a caror durata utila estimata la semnarea contractului de inchiriere este prelungita in mod expres de catre CHIRIAS, prezentul contract se prelungeste prin act additional, cu durata aferenta noii durate utile de viata, cu incadrarea in durata contractului de concesiune si corelativ, cu respectarea si aplicarea corespunzatoare a dispozitiilor Art. 35, alin (3) din OG 22/1999 cu modificarile si completarile ulterioare.
 - b. In cazul incetarii contractului din orice alt motiv decat ajungerea la termen, indiferent daca durata utila estimata la semnarea contractului de inchiriere a fost sau nu prelungita in mod expres de catre CHIRIAS, LOCATORUL are dreptul de a prelua aceste bunuri in functie de disponibilitatea sa in acest sens, caz in care LOCATORUL va despagubi in mod corespunzator CHIRIASUL la nivelul valorii de piata stabilita de un evaluator independent, agreeat de ambele parti. In cazul in care LOCATORUL nu are disponibilitatea de a prelua respectivele bunuri, vor deveni incidente prevederile **alin. 3** de mai jos.
 - c. In cuprinsul contractului, termenii de durata utila si durata utila estimata folosite in legatura cu bunurile imobile inseamna:
Durata utila estimata = durata utila estimata de CHIRIAS la data incheierii prezentului contract si care poate fi modificata/prelungita oricand de catre acesta din urma, atat pe durata contractului cat si la data incetarii acestuia prin ajungere la termen.
Durata utila = perioada in care oricare bun imobil parte a investitiei aprobate de LOCATOR disponibil pentru utilizare de catre CHIRIAS si care produce venituri pentru acesta din urma.
3. In cazurile prevazute la art. 21, alin. 2., lit a. si lit. b. de mai sus respectiv in situatiile in care LOCATORUL nu are disponibilitatea pentru preluarea bunurilor imobile realizate in baza unui program de investitii aprobat de catre CN APDM SA, se va aplica procedura descrisa la art. 21, alin 4.
4. La încetarea contractului, înainte de sau la termen, din orice motiv, regimul juridic al bunurilor imobile proprietatea CHIRIASULUI, altele decât cele realizate în baza unui program de investiții aprobat de LOCATOR, situate pe suprafața de teren 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 CHIRIASUL, 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 CHIRIAS, ori acesta din urmă nu optează pentru încheierea unui nou contract, orice demers în legătură cu bunurile imobile proprietatea CHIRIASULUI, 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 către un nou chiriaș, ca cerința minimă de calificare, achiziționarea bunurilor imobile existente pe teren, la un pret 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 CHIRIASUL;
 - c. În cazul bunurilor imobile proprietatea CHIRIASULUI, 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, CHIRIASUL va efectua în cel mai scurt timp posibil toate demersurile pe care le apreciază ca fiind oportune în vederea transferării/valorificării bunurilor respective către orice alt terț, în modalitatea, condițiile și la valoarea stabilite de CHIRIAS, în mod unilateral. În cazul în care niciuna din variantele anterior menționate nu va avea ca rezultat transferarea/valorificarea bunurilor imobile ale CHIRIASULUI,, 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 CHIRIASULUI, în acest sens în vederea identificării unei soluții comune. Indiferent de situație, dreptul de proprietate al CHIRIASULUI, 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 CHIRIASULUI nu vor fi adjudecate, părțile se vor întâlni pentru a discuta și hotărâ 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 CHIRIASUL va avea un drept de preempțiune la o nouă închiriere a terenului 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 CHIRIASULUI 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 obiect al contractului își schimbă regimul juridic de bun proprietate publică a statului CHIRIASUL va trebui instiintat 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 făcut (construcțiile pe care le-a edificat), făcând și aplicarea principiilor cuprinse în prezentul alineat.
6. Pentru orice pagube produse din culpa sa asupra bunului închiriat sau asupra investițiilor care constituie obiectivele contractului, la finalizarea contractului, CHIRIASULUI are obligația de a aduce bunul deteriorat la starea anterioară producerii evenimentului, din surse financiare proprii, ținând cont de uzura normală.

XIV. DISPOZITII FINALE

Art. 22 La semnarea contractului, CHIRIASUL va instiinta in scris pe LOCATOR cu privire la activitatile portuare conexe/auxiliare de transport naval pe care intentioneaza sa le desfasoare pe terenul inchiriat

Art. 23 CHIRIASUL are obligatia de a utiliza in desfasurarea activitatii portuare, lucratori portuari inregistrati la administratie, conform legislatiei in vigoare, in caz contrar contractul inceteaza de drept

Art. 24 LOCATORUL va avea acces permanent si neconditionat la terenul inchiriat si la infrastructura portuara aferenta, notificand in acest sens Locatarului intentia sa, astfel incat prin aceasta sa nu se aduca nicio atingere, de nicio natura, desfasurarii normale a activitatilor CHIRIASULUI.

Art. 25

1. Prezentul contract va putea fi modificat/ adaptat numai prin acordul partilor, cu respectarea prevederilor OG 22/1999 – republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

2. In cazul in care in timpul executarii sale unele clauze ale prezentului contract vor face obiectul negocierii dintre partile contractante, partile au obligatia de a respecta exigentele bunei credinte, neputand conveni sau exclude acestei obligatii, fiind in acest sens contrara exigentelor bunei credinte atitudinea partii care initiaza sau continua negocierile fara intentia de a incheia actul modificator ca rezultat al negocierilor.

3. Partea care va initia sau rupe negocierile contrar exigentelor bunei credinte va raspunde pentru prejudiciul cauzat celeilalte parti.

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

Anexe:

Anexa nr. 1 - Documentatia de licitatie

Anexa nr. 2 - Plan amplasament al terenului portuar inchiriat

Anexa nr. 3 - Lista constructiilor - proprietatea LOCATARULUI existente la data semnarii contractului

Anexa nr. 4 – Graficul de executie al investitiilor

Anexa nr. 5 - Trafic de marfa anual

Anexa nr. 6 - Proces verbal predare primire bun imobil

Anexa nr. 7 - Metodologia de negociere a traficului angajat si de reactualizare a chiriei terenului portuar

Proiect de urmărire privind comportarea in timp a constructiilor

Anexele nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 fac parte integrantă din prezentul contract si Proiectul de urmărire privind comportarea in timp a constructiilor

Prezentul contract contine (.....) pagini, inclusiv pagina cu semnaturi, s-a incheiat în 2 (doua) exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte contractanta si intra in vigoare de la data de

LOCATOR

CHIRIAS

C.N. APDM S.A. Galați