



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 - 6761 mp**

Septembrie 2024

Ofertanții au obligația de a analiza cu atenție Documentația de Licitație 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: Gheorghiu Mihaela Serviciul Financiar, Valorificări Active	Telefon: +40 236 460660/1/2/3/4/5 int. 126, 0751222426	
E-mail	facturare@apdmgalati.ro	
Adresa de internet: https://apdmgalati.ro/		

II. CALENDARUL PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU STRIGARE

	DATA	ORA	LOCAȚIA
Publicarea Anunțului de Licitație	10.09.2024		Presa scrisa, site-APDM
Termen limită depunere a documentelor de participare la licitație	23.09.2024	11:00	C.N. APDM S.A. Galați Str. Portului, Nr. 34
Data desfășurării licitației	25.09.2024	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	02.10.2024	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 cu platforme portuare din Portul Isaccea în suprafață de **6761 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 persoană 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 6761 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.
- 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, înainte de data desfășurării licitației.

Verificarea și calificarea ofertelor

Verificarea și calificarea ofertelor depuse de ofertanți se efectuează de către Comisia de Licitație în cadrul ședinței 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 ÎN SUPRAFAȚĂ DE 6761 MP

CAP. I. INFORMAȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

Obiectul licitației îl constituie închirierea terenului portuar și a platformelor portuare în suprafață de **6761 mp**, din Portul Isaccea.

Inchirierea terenului portuar și a platformelor portuare se face în scopul desfășurării de activități specifice 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 propus spre închiriere este **liber de sarcini**.

Terenul portuar în suprafață de 6761 mp ce face obiectul închirierii, nu are deschidere la Dunare.

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**.

Terenul portuar, platformele portuare și 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 în suprafață de **6761 mp** propus spre închiriere se compune din 2 loturi:

Lotul 3 Partial = 1983 mp
Lotul 2 Partial = 4778 mp
TOTAL = 6761 mp

se învecinează, astfel:

Lotul 3 Partial

- Nord – Navrom Bac SRL
- Sud – Drum de acces
- Est – drum tehnologic (CNFR Navrom)
- Vest – drum tehnologic (UAT Isaccea)

Lotul 2 Partial

- Nord – drum tehnologic(Lotul 3 Partial)
- Sud – UAT Isaccea
- Est – Ministerul Finantelor (AVR)
- Vest – drum tehnologic (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 Rețele Electrice Dobrogea. 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 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 **6761 mp**, este de **0,18 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 adiacente operării portuare, respectiv transportul de marfă, de camioane și autoturisme.

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 excepție 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 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 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 **3.650,94 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 31.12.2023 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 31.12.2023 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: **5%** din prețul minim de închiriere, respectiv **0,01 euro**.
- Prin înscrierea și prezentarea la licitație, toți participanții oferă din start prețul de pornire. Licitarea se inițiază pe rand 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 Economic
COZMA Simona



Compartiment Juridic
VIZINTEANU Daniel



Serviciul Financiar, Valorificări Active
ENE Mihaela



Serviciul Investiții și Proiecte Europene
LUNGEANU Adrian





Formular necodificat

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

FORMULAR ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa.....
cu sediul în , inmatriculata la Oficiul
Registrului Comerțului sub nr.....CUI,
reprezentată legal prin
D-l/D-na..... in calitate
..... împuternicim prin prezenta pe D-l/D-na
..... domiciliat în
....., identificat cu B.I./C.I. seria, nr.
....., CNP, eliberat de, la data de
....., având funcția de, să ne reprezinte la
procedura de licitație cu strigare în scopul atribuirii contractului de închiriere 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 ISACCEA, 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 Încheierea și gestionarea contractelor de închiriere teren portuar și stabilirea traficului anual de referință

FIȘA DE IDENTIFICARE

CANDIDATUL/OFERTANTUL:

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 Licitatie APDM
- nu am inregistrat 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 in 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 iș 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).Inchiriere teren cu program de investitii

- durata contractului de inchiriere se va stabili in functie de durata de amortizare a investitiei. Daca durata de amortizare a investitiei depaseste durata limita a contractului de concesiune incheiat intre CN APDM Si MT, succesorul in drepturi al administratiei este obligat sa incheie cu locatarul un contract de inchiriere in aceleasi conditii, pe o perioada egala cu perioada ramasa de amortizare integrala a investitiilor

B. INCHIRIERE CU LICITATIE

- terenuri portuare amenajate si neamenajate pe care nu sunt amplasate elemente de suprastructura sau sunt aferente unor elemente de suprastructura proprietate privata a APDM.

a). Inchiriere teren fara investitii

- durata contractului de maxim 3 ani cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii incidente și în condițiile în care Chiriasul isi indeplineste toate obligatiile contractuale.

b)Inchiriere teren cu program de investitii

-durata contractului de inchiriere se va stabili in functie de durata de amortizare a investitiei. Daca durata de amortizare a investitiei depaseste durata limita a contractului de concesiune incheiat intre CN APDM și MT, succesorul in drepturi al administratiei este obligat sa incheie cu locatarul un contract de inchiriere in aceleasi conditii, pe o perioada egala cu perioada ramasa până la amortizarea integrala a investitiilor

2.In cazul in care CHIRIASUL nu si-a indeplinit toate obligatiile asumate prin prezentul contract, LOCATORUL are dreptul de a refuza prelungirea si contractul va inceta de drept, la data stabilita prin contract pentru incetarea lui.

3.In termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la data semnarii contractului, se va incheia si Procesul Verbal de predare - primire al terenului portuar, ce va constitui **Anexa nr. 6** la prezentul contract.

IV. PRETUL

Art. 4

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

2.Chiria se va renegocia o data la 3 (trei) ani, orice modificare a pretului efectuandu-se conform prevederilor OG 22/1999 republicata cu modificarile si completarile 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. Garania de buna executie a contractului se actualizeaza anual la valoarea chiriei aferente lunii decembrie din anul precedent. Garania de buna executie a contractului va fi comunicata catre CHIRIAS in luna ianuarie a fiecarui an pentru anul in curs.
4. Valoarea garantiei de buna executie a contractului se va actualiza si daca intervin modificari ale suprafetei inchiriate si/sau renegociere a chirie si va fi comunicata ulterior.
5. In cazul in care CHIRIASUL nu constituie garantia de buna executie a contractului in termenul de 10 (zece) zile lucratoare de la semnarea contractului, contractul se va rezilia de plin drept, fara indeplinirea niciunei formalitati si fara interventia vreunei instante de judecata.
6. Garania de buna executie a contractului in primul an de contract este de lei.
7. In cazul in care CHIRIASUL va inregistra intarzieri la plata obligatiilor contractuale mai vechi de 30 de zile calendaristice fata de LOCATOR, acesta se considera in drept sa treaca la executarea garantiei de buna executie a contractului, cu notificarea prealabila a CHIRIASULUI.
8. CHIRIASUL se obliga sa reconstituie garantia de buna executie a contractului in termen de 10(zece) zile lucratoare de la notificarea Locatorului .
9. La incetarea contractului, garantia de buna executie a contractului se va returna CHIRIASULUI, daca nu s-a folosit pentru acoperirea debitelor CHIRIASULUI fata de LOCATOR, in termen de maxim 5 (cinci) zile lucratoare de la incetarea contractului.

VII. OBLIGATIILE LOCATORULUI

Art. 10 LOCATORUL se obliga:

- a. Sa predea terenul potrivit prevederilor prezentului contract si sa asigure CHIRIASULUI folosinta suprafetei de teren pe toata perioada de valabilitate a contractului, garantand pe CHIRIAS contra pierderii totale sau partiale a acesteia, contra viciilor sau tulburarii folosintei;
- b. Sa raspunda in timp util la solicitarea CHIRIASULUI privind eventualele amenajari pe terenul inchiriat;
- c. Sa permita notarea prezentului contract in Cartea Funciara, pe cheltuiala CHIRIASULUI.
- d. Sa coopereze si sa sprijine CHIRIASUL, cu maxima diligenta in fata autoritatilor publice: Ministerul Transporturilor, Autoritatea Navala Romana, Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, la solicitarea CHIRIASULUI, ori de cate ori este necesar;
- e. Sa emita raspunsul sau in termen de maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data depunerii de catre CHIRIAS a documentatiei de solicitare privind emiterea acordului de principiu/avize pentru proiectele si studiile aferente investitiilor propuse a fi realizate de CHIRIAS. LOCATORUL nu va putea refuza emiterea acordului sau de principiu/avizului in mod nejustificat, astfel incat, in cazul unui raspuns negativ, va trebui sa indice motivele care au stat la baza neacordarii acordului de principiu/avizului, CHIRIASUL urmând sa se conformeze ori sa remedieze cele semnalate de LOCATOR sau sa propuna o noua investitie/solutie etc. In cazul prelungirii termenului de emitere a acordului/avizului din motive care se datoreaza LOCATORULUI, termenul de incepere si respectiv, de finalizare al lucrarilor se va decala in mod corespunzator. LOCATORUL nu are dreptul sa refuze investitia propusa de CHIRIAS pentru care LOCATORUL si-a dat acordul de principiu/avizul.

VIII. OBLIGATIILE CHIRIASULUI

Art. 11 CHIRIASUL se obliga:

- a. Sa indeplineasca criteriul de performanta prevazut la art. 2 lit c) din prezentul contract: realizarea unui trafic de marfa anual;
 1. Traficul de marfa va fi asigurat in danele aferente terenului inchiriat. Prin exceptie, la solicitarea CHIRIASULUI si cu aprobarea LOCATORULUI, traficul de marfa poate fi realizat si in alte dane ale portului, pe o perioada limitata, dar numai cu acceptul CHIRIASULUI care detine in inchiriere terenul aferent danei respective
 2. In cazul neindeplinirii nivelului criteriului de performanta asa cum a fost stabilit in Anexa nr. 5 la contract, se va aplica o penalizare CHIRIASULUI I, respectiv majorarea chiriei cu un coeficient (M) calculat dupa 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 in anul in curs

T realizat = traficul realizat de operator la sfarsitul anului in curs, C = chiria.

3. In cazul depasirii nivelului criteriului de performanta asa cum a fost stabilit in Anexa nr. 5 la contract, se va aplica o stimulare CHIRIASULUI, respectiv reducerea chiriei cu un coeficient (R) calculat dupa formula:

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

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

unde R = coeficient de reducere al chiriei

T referinta = traficul calculat ca medie a traficului realizat de operator in ultimii 5 ani

In situatia in care traficul realizat inregistreaza un plus de peste 10 % fata de traficul de referinta, coeficientul R se va calcula dupa formula

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

4. Traficul angajat se stabileste anual, in primul trimestru al anului curent si se poate modifica la solicitarea uneia dintre parti cu acordul celeilalte parti.

5. Daca, din culpa CHIRIASULUI, partile nu vor ajunge la un acord in ceea ce priveste traficul angajat anual, dupa maxim 20 (douazeci) zile lucratoare de la data primei negocieri, traficul angajat anual va fi traficul de referinta calculat conform art. 11, alin. 3 (Traficul de referinta = media traficului realizat pe ultimii 5 ani)

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

7. Regularizarea in vederea stabilirii chiriei anuale majorate respectiv reduce, se efectueaza pana la data de 15 Ianuarie a anului curent, pe baza traficului realizat in 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 exceptia situatiei in care partile au negociat ca traficul angajat in acel an sa fie traficul de referinta calculat conform art. 11, alin. 3 (Traficul de referinta = media traficului realizat pe ultimii 5 ani)

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

Art. 12 CHIRIASUL se obliga:

a. Sa realizeze toate investitiile asumate prin prezentul contract, in termenul si la valoarea stabilite prin Anexa nr. 4 – Graficul de investitii cu respectarea urmatoarelor dispozitii:

(i) CHIRIASUL se obliga sa anunte cu minim 30 (treizeci) de zile inainte, intentia de a executa orice lucrari de investitii pe terenul inchiriat;

(ii) CHIRIASUL va prezenta un memoriul tehnic in baza caruia LOCATORUL va emite acordul de principiu pentru inceperea proiectarii investitiilor propuse;

(iii) CHIRIASUL va prezenta documentatia pe baza careia LOCATORUL sa poata analiza lucrarile pe care intentioneaza sa le realizeze precum si destinatia modificarilor/ amenajarilor acolo unde este cazul, in baza carora LOCATORUL va emite avizul sau in vederea obtinerii autorizatiei de construire, conform legislatiei in vigoare;

b. Sa obtina avizele si autorizatiile necesare realizarii lucrarilor de investitii conform legislatiei in vigoare si de a le comunica LOCATORULUI. Investitiile se vor realiza numai dupa obtinerea avizului din partea CTE al CN APDM SA Galati, al avizului din partea CTE al Ministerului Transporturilor si a autorizatiei de construire (dupa caz). Orice investitie realizata pe terenul inchiriat, fara avizul LOCATORULUI si fara obtinerea avizelor si autorizatiilor conform legislatiei in vigoare, se desfiinteaza pe cheltuiala proprietarului investitiei

c. Sa efectueze in prealabil toate investigatiile necesare pentru realizarea investitiilor propuse.

d. Sa transmita LOCATORULUI copie a documentelor intocmite la finalizarea lucrarilor de investitii (procese verbale de receptie la finalizarea investitiilor, fisa mijlocului fix inregistrat in contabilitatea proprie a CHIRIASULUI etc.)

e. Sa intretina, sa repare , sa dezvolte si sa modernizeze obiectivele din programul de investitii.

Art. 13 LOCATORUL raspunde pentru orice impediment generat din culpa sa care ar conduce la imposibilitatea realizarii investitiilor sau care ar genera costuri suplimentare, caz in care CHIRIASUL are dreptul de a solicita revizuirea Anexei nr. 4 – Graficul de investitii

Art. 14 Pe parcursul realizarii lucrarilor pentru care a acordat avizul, LOCATORUL are dreptul de a verifica respectarea documentatiei prezentate intocmai cum a avizat-o si de a lua masurile necesare in cazul nerespectarii acesteia.

Art. 15 CHIRIASUL se obliga:

1.Sa plateasca chiria la termenul stabilit prin contract si sa raspunda la convocările LOCATORULUI privind derularea contractului ;

2.Sa foloseasca suprafata de teren conform scopului pentru care a fost inchiriata ;

3.Sa nu subinchirieze terenul inchiriat;

4.Sa nu depoziteze substante toxice si radioactive pe terenul inchiriat; prin exceptie depozitarea anumitor substante toxice este permisa pe perioade scurte de timp in conformitate cu autorizatiile specifice eliberate de autoritatile abilitate, autorizatii anexate in copie la prezentul contract;

5.Sa respecte legislatia in vigoare in domeniul protectiei mediului conform obligatiilor inscrise in autorizatia de mediu emisa de organele competente pentru activitatea desfasurata pe terenul inchiriat; in cazul producerii unui prejudiciu, CHIRIASUL va suporta costul pentru repararea si inlaturarea urmarilor produse de acesta, restabilind conditiile anterior producerii;

6.Sa nu ridice pretentii asupra activitatilor desfasurate in imediata vecinatate a terenului inchiriat daca acestea nu impiedica sau stanjenesc in mod evident activitatea sa (fac exceptie activitatile din vecinatatea terenului inchiriat care se desfasoara la data incheierii acestui contract);

7.Sa organizeze activitatea pe terenul inchiriat in conformitate cu prevederile legislatiei de securitate si sanatate in munca si de aparare impotriva incendiilor, astfel incat sa asigure permanent conditii optime de desfasurare a activitatii proprii, cat si a celorlalti agenti economici din zona;

8.In vederea respectarii normelor de securitate si sanatate in munca si de aparare impotriva incendiilor, are obligatia sa asigure pentru toti lucratorii din subordine instruirea in toate fazele (introdactiv general, la locul de munca, periodic si periodic suplimentara, atunci cand este cazul);

9.In caz de pagube materiale datorate accidentelor de munca, incendiilor, avariilor, produse din vina lucratorilor CHIRIASULUI 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 LOCATORULUI, de catre lucratorii 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;

10.Sa comunice LOCATORULUI, in termen de 5 (cinci) zile lucratoare orice modificare survenita in documentele de identificare ale societatii, in masura in care respectiva modificare este de natura sa influenteze prezentul contract;

11.Sa execute lucrari de erbicizare, combatere mecanica, cosire in mod periodic pentru a distruge si a preveni raspandirea ambroziei;

12.Sa asigure paza bunurilor proprii si a celor care fac obiectul investitiilor realizate pe terenul inchiriat;

13.Sa mentina curatenia si sa intretina terenul respectiv in stare de folosinta luand masuri contra degradarilor;

14.Sa obtina pe propria raspundere si cheltuiala toate avizele/autorizatiile etc. necesare desfasurarii activitatii proprii, de natura: autorizatie mediu, autorizatie Apele Romane, autorizatii Autoritatea Navala Romana, etc.;

15.Sa respecte prevederile Regulamentului de exploatare portuara, publicat pe pagina de internet a LOCATORULUI in ceea ce priveste regulile de exploatare a portului precum si in ceea ce priveste infrastructura portuara domeniu public al statului sau privat al LOCATORULUI, situate in zona de activitate aferenta terenului inchiriat;

16.Constatarea starii tehnice a infrastructurii portuare aferente terenului inchiriat se va efectua periodic, o data la fiecare 6 (sase) luni calendaristice, partile urmand a incheia in acest sens proces verbal de constatare.

17.In cazul in care CHIRIASUL nu respecta instructiunile LOCATORULUI din procesul verbal de constatare, va suporta toate cheltuielile pentru aducerea infrastructurii portuare la starea initiala.

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.Parrea 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) în caz de nerespectare a graficului de execuție a programului de investiții, eventuale modificări care nu au fost aprobate de LOCATOR iar cauzele de nerespectare îi sunt imputabile CHIRIASULUI, cu notificarea scrisă prealabilă a LOCATORULUI de 15 (cincisprezece) zile anterioare;

(iii) dacă, din culpa CHIRIASULUI, partile nu vor ajunge la un acord în ceea ce privește traficul angajat anual.

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

XIII. CLAUZE SPECIALE

Art. 21

1. La încetarea prezentului contract înainte sau la termen, CHIRIASUL va elibera infrastructura de transport naval de toate bunurile mobile aflate în proprietatea sa.
2. La încetarea prezentului contract, regimul juridic al bunurilor imobile realizate și rezultate exclusiv în baza unui program de investiții aprobat de către CN APDM SA, aflate în proprietatea CHIRIASULUI, va fi următorul:

a. În cazul încetării contractului prin atingerea termenului:

i. bunurile imobile a căror durată utilă estimată la semnarea contractului de închiriere nu mai este prelungită în mod expres de către CHIRIAS până la data încetării, pot fi preluate de LOCATOR la valoarea de piață, în funcție de disponibilitatea sa în acest sens. În cazul în care LOCATORUL nu are disponibilitatea de a prelua respectivele bunuri, vor deveni incidente prevederile **alin. 3.** de mai jos

ii. pentru bunurile imobile a căror durată utilă estimată la semnarea contractului de închiriere este prelungită în mod expres de către CHIRIAS, prezentul contract se prelungește prin act adițional, cu durata aferentă noii durate utile de viață, cu încadrarea în durata contractului de concesiune și corelativ, cu respectarea și aplicarea corespunzătoare a dispozițiilor Art. 35, alin (3) din OG 22/1999 cu modificările și completările ulterioare.

b. În cazul încetării contractului din orice alt motiv decât atingerea termenului, indiferent dacă durata utilă estimată la semnarea contractului de închiriere a fost sau nu prelungită în mod expres de către CHIRIAS, LOCATORUL are dreptul de a prelua aceste bunuri în funcție de disponibilitatea sa în acest sens, caz în care LOCATORUL va despăgubi în mod corespunzător CHIRIASUL la nivelul valorii de piață stabilită de un evaluator independent, acordată de ambele părți. În cazul în care LOCATORUL nu are disponibilitatea de a prelua respectivele bunuri, vor deveni incidente prevederile **alin. 3** de mai jos.

c. În cuprinsul contractului, termenii de durată utilă și durată utilă estimată folosiți în legătură cu bunurile imobile înseamnă:

Durata utilă estimată = durată utilă estimată de CHIRIAS la data încheierii prezentului contract și care poate fi modificată/prelungită oricând de către acesta din urmă, atât pe durata contractului cât și la data încetării acestuia prin atingerea termenului.

Durata utilă = perioada în care oricare bun imobil parte a investiției aprobate de LOCATOR disponibil pentru utilizare de către CHIRIAS și care produce venituri pentru acesta din urmă.

3. În cazurile prevăzute la art. 21, alin. 2., lit a. și lit. b. de mai sus respectiv în situațiile în care LOCATORUL nu are disponibilitatea pentru preluarea bunurilor imobile realizate în baza unui program de investiții aprobat de către CN APDM SA, se va aplica procedura descrisă 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 agreat 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, agreat 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 la 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 agreate la lit. b. de mai sus cu cel puțin 6(sase) 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(sapte) luni, în caz contrar, licitația se va devansa corespunzător
 - e. In situatia in care, dupa licitatiile desfasurate timp de 6 luni, bunurile (teren portuar si bunurile imobile proprietatea CHIRIASULUI nu vor fi adjudecate, partile se vor intalni pentru a discuta si hotarI de comun acord asupra regimului juridic al respectivelor bunuri, in conformitate cu prevederile legale in vigoare la data respectiva.
 - 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. Pana la semnarea de catre ambele parti a procesului verbal de predare- primire a terenului portuar, obligatiile si drepturile CHIRIASULUI ce decurg din prezentul contract raman valabile
5. In cazul in care oricare dintre parti face obiectul unei reorganizari (divizare, fuziune si alte asemenea) sau terenul obiect al contractului isi schimba regimul juridic de bun proprietate publica a statului CHIRIASUL va trebui instiintat si va avea toate drepturile conferite de lege pentru evitarea oricarui prejudiciu pe care l-ar putea suferi tinand cont de investitiile pe care le-a facut (constructiile pe care le-a edificat), facand si aplicarea principiilor cuprinse in prezentul alineat.
6. Pentru orice pagube produse din culpa sa asupra bunului inchiriat sau asupra investitiilor care constituie obiectivele contractului, la finalizarea contractului, CHIRIASULUI are obligatia de a

aduce bunul deteriorat la starea anterioara producerii evenimentului, din surse financiare proprii, tinand cont de uzura normala.

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 credintei 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 semnături, s-a incheiat în 2 (doua) exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte contractanta si intra in vigoare de la data de

.....

LOCATOR

C.N. APDM S.A. Galați

CHIRIAS



Legenda

- linia de programare Part Generala
- - - - - serviu
- contururile amenajate in natura functionale
- ▨ teren cu statut de teren comun Bar. nr. cadastral 36385 si 36386
- ▨ teren inchiriat de CNFR Serviu nr. cadastral 36387 si 36388
- ▨ teren liber de serviu

TITLU PROIECT		Plan de amplasament - Portul Isaceca	
BENEFICIAR	CNADPMSA Galati		
AMPLASAMENT	Localitatea Tulcea, judetul Tulcea, nr cadastral 17552 si 17553		
SOCIETATE	S.C. TOPOARCH ENGINEERING S.R.L. nr. cadastral 17552 si 17553		
Marcat	de Ing. Ion Vidreanu	Semnat	de Ing. Ion Vidreanu
Desenat	de Ing. Ion Vidreanu, Cerni	Verificat	de Ing. STOICA Victor George
TITLU PLANSA		Plan de amplasament DI. CADASTRAL 30456	
		DATA	10.04.2014
		SCARA	1:1000
		NR. PLANSA	1-04
		REVIZIE	01



Proprietar: Statul Roman in administrarea Administratiei Regionale Bistrita-Neu Sarghiz

Numar consiliu nr. 22/2010