Anexa 1 la contract inchiriere teren portuar

AVIZAT
DIRECTOR GENERAL
TIVILICHI Nicolae - Dan

C.N. A.P.D.M. S.A. GALAȚI

DOCUMENTAȚIE DE LICITATIE PUBLICA DESCHISĂ CU STRIGARE

în vederea închirierii terenului portuar liber de sarcini, a platformei betonate și a clădirii administrative - Docheri, situate în Portul Măcin

2026

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

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ADMINISTRAȚIA PORTUARĂ

Denumire: **C.N. ADMINISTRAȚIA PORTURILOR DUNĂRII MARITIME S.A. GALAȚI**		
Adresa: **Str. Portului nr. 34**		
Localitate: **Galați, jud. Galați**	Cod poștal: 800025	România
Persoane de contact: Gheorghiu Mihaela – Serviciul Administrativ Valorificări Active	Telefon: **0751 222 426**	
e-mail: **facturare@apdmgalati.ro**		
Adresa de internet: https://apdmgalati.ro/		

II. CALENDARUL PROCEDURII DE LICITAȚIE DESCHISA PUBLICA CU STRIGARE

	DATA	ORA	LOCAȚIA
Publicarea Anunțului de Licitație	**06.11.2026**		
Termen limită depunere a documentelor de participare la licitație	**19.11.2026**	**11.00**	**C.N. APDM S.A. Galați Str. Portului nr. 34**
Data desfășurării licitației	**23.11.2026**	**11.00**	**C.N. APDM S.A. Galați Str. Portului nr. 34**
Termen limita depunere a documentelor de participare la repetarea licitatiei	**26.11.2026**	**11.00**	C.N. APDM S.A. Galati Strada Portului Nr. 34
Data repetării licitației în cazul în care sunt mai puțin de 2 ofertanți eligibili	**02.12.2026**	**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 ședintei de licitatie		**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 contestatiilor		**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 CU STRIGARE

Obiectivul licitației îl constituie **închirierea prin licitație publică cu strigare a unui lot unic, indivizibil,** situat în Portul Măcin, alcătuit din teren portuar în suprafață de 6.081 mp, platformă betonată în suprafață de 2.000 mp și clădirea administrativă Docheri în suprafață de 57,66 mp.

Lotul se licitează și se atribuie exclusiv în integralitatea sa, ca un ansamblu unitar, fără posibilitatea ofertării, licitării sau atribuirii separate a bunurilor componente.

Licitația se desfășoară cu preț în urcare, prin aplicarea pasului de licitație de 5%.

În cadrul licitației publice cu strigare, pasul de licitare de 5% se aplică asupra valorii totale a chiriei minime lunare aferente lotului, iar majorarea rezultată se repartizează proporțional cu ponderea valorică a fiecărui bun în prețul minim total de închiriere.

În consecință, valoarea chiriei lunare aferente fiecărui bun se determină prin majorarea proporțională a chiriei inițiale cu procentul corespunzător creșterii prețului total al lotului, rezultată în urma adjudecării licitației.

Chiria lunară contractuală va reprezenta suma chiriilor astfel actualizate pentru toate bunurile componente ale lotului, cu respectarea valorii totale rezultate în urma adjudecării licitației publice cu strigare.

Formula de repartizare proporțională a pasului de licitare:

$M_i = P \times C_i / Ctotal$

unde:

M_i = majorarea repartizată fiecărui bun;

P = valoarea totală a pasului de licitare;

C_i = chiria inițială aferentă fiecărui bun;

Ctotal = chiria minimă totală a lotului.

Formula chiriei actualizate pentru fiecare bun:

C_i, actualizat = $C_i + M_i$

Principiile care stau la baza selectării ofertanților și adjudecării bunurilor în vederea închirierii sunt următoarele:

- **Principiul transparenței,** respectiv punerea la dispozitia tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru inchirierea;
- **Principiul tratamentului egal** pentru toti ofertanții, însemnând că toate criteriile de selectie 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 LICITATIE DESCHISA PUBLICA CU STRIGARE PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE TEREN PORTUAR

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

- Licitația se va desfășura numai dacă pentru pentru terenul portuar licitat 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.
- Documentele de participare la licitație se depun la sediul administrației cu cel puțin 2 (două) zile lucrătoare înainte de data desfășurării licitației și se înregistrează în ordinea primirii lor (se va mentiona data si ora inregistrării).

- În cazul repetării licitației termenul de depunere al ofertelor este de 2 (două) zile lucrătoare, înainte de data desfășurării licitației.

Verificarea şi calificarea ofertelor

Verificarea şi calificarea ofertelor depuse de ofertanţi se efectuează de către Comisia de Licitaţie in cadrul sedintei licitaţiei publice cu strigare, comunicată prin anunţul publicitar apărut în media locală şi pe site-ul companiei. Ofertanţii calificati vor fi informati asupra faptului că au fost declaraţi eligibili, în cadrul procedurii de licitaţie.

Excluderea Ofertelor

Ofertanţii necalificaţi vor fi înştiinţaţi asupra faptului că au fost declaraţi neeligibili, în cadrul procedurii de licitaţie.

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

- Dacă din diferite motive C.N. APDM S.A. Galaţi decide amânarea sau anularea licitaţiei, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanţi, dacă aceasta este luată de comisia de licitaţie până în momentul în care ofertanţii îşi prezintă ofertele.
- Preşedintele comisiei de licitaţie comunică ofertanţilor pasul de licitare prevăzut la cap. VIII din prezenta Documentatie de licitaţie şi îl va consemna în procesul verbal al şedinţei de licitaţie ce va fi semnat de fiecare membru al comisiei de licitaţie şi de reprezentantul/reprezentanţii împuterniciţi ai ofertanţilor.
- Preşedintele comisiei de licitaţie va invita ofertanţii să îşi prezinte ofertele in ordinea cronologică a depunerii ofertelor (dată şi ora inregistrării la sediul APDM) şi va creşte valoarea chiriei, din treaptă în treaptă cu pasul de licitare anunţat, până la momentul în care nu mai există nicio contraofertă, rezultând astfel valoarea finală a chiriei.
- Contestaţiile vor fi formulate în scris şi se vor depune la sediul APDM în termen de 3 zile lucrătoare de la data Procesului Verbal al şedintei de licitatie. Comisia de licitaţie analizează contestaţiile în termen de 2 zile de la data limita de depunere a contestatiilor si comunică in scris solutionarea in cadrul acestui termen.
- Desfăşurarea licitaţiei şi rezultatul acesteia, se vor consemna în Hotărârea de adjudecare, în care se va arăta modul în care a decurs licitaţia, preţul ofertei celei mai mari. Hotărârea de adjudecare se va semna de fiecare membru al comisiei de licitaţie si va fi aprobată de directorul general al companiei.
- În baza Hotărârii de adjudecare, comisia de licitaţie comunică rezultatul licitaţiei participanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la data aprobării acesteia. Totodată, comunică motivele care au stat la baza respingerii participanţilor declaraţi necâştigători.
- Prin prezentarea la licitaţie, prevederile documentaţiei de licitatie si ale caietului de sarcini se consideră acceptate de ofertant.
- Contractul de închiriere se va atribui ofertantului care a oferit preţul cel mai mare al chiriei, respectându-se totodată condiţiile minime impuse prin prezenta documentaţie de licitaţie.

V. CAIETUL DE SARCINI PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE DESCHISA PUBLICĂ CU STRIGARE A TERENULUI PORTUAR

CAP. I. INFORMAȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

Descrierea situaţiei actuale:

1.1 Informatii despre entitatea contractantă

CN APDM SA Galaţi este persoană juridică de naţionalitate română, cu capital majoritar de stat, organizată ca societate pe acţiuni, cu sediul în municipiul Galaţi, strada Portului nr. 34, cod poştal 800025, judeţul Galaţi. CN APDM SA Galaţi s-a înfiinţat prin reorganizarea Regiei Autonome Administraţia Porturilor Dunării Maritime SA Galaţi, în baza HG nr. 518/03.09.1998 privind înfiinţarea Companiei Naţionale Administraţia Porturilor Dunării Maritime - S.A. Galaţi, cu modificările şi completările ulterioare şi funcţionează sub autoritatea Ministerului Transporturilor, Infrastructurii (MTI).

CN APDM Galați desfășoară activități de interes public național conform legii, administrând infrastructura de transport naval care aparține domeniului public al statului, concesionată companiei de către MTI.

Infrastructura administrată de companie este cea din porturile situate pe Dunărea maritimă: Galați, Brăila și Tulcea (exclusiv zona falezei), infrastructura portuară din porturile situate pe Dunărea fluvială: Hârșova, Isaccea și din porturile situate pe brațele secundare ale Dunării – Măcin, Chilia și Sf. Gheorghe: Măcin, Chilia Veche și Mahmudia.

Compania îndeplinește funcția de autoritate portuară în porturile a căror infrastructură i-a fost concesionată de MTI pentru suprafețele de teren aparținând domeniului public concesionat companiei.

În conformitate cu prevederile HG nr. 518/1998, compania are în principal, următoarele atribuții:

a) întreținerea, repararea, modernizarea și dezvoltarea infrastructurii de transport naval ce i-a fost concesionată;
b) punerea la dispoziția tuturor utilizatorilor a acestei infrastructuri, în mod liber și nediscriminatoriu;
c) urmărirea sau asigurarea, după caz, a furnizării serviciilor de siguranță în porturi;
d) asigurarea în permanentă a adâncimilor minime în bazinele portuare și la dane și a semnalizării pe șenalele de acces și în porturi;
e) ținerea evidenței muncitorilor portuari care efectuează muncă specifică în porturi;

f) ducerea la îndeplinire, prin delegare de competență, a unor obligații ce revin statului român din acordurile și convențiile la care România este parte.

Domeniul principal de activitate in care compania își desfășoară activitatea este cel cu privire la "Activități anexe pentru transporturi"-522 cod CAEN.

1.2 Descrierea amplasamentului propus pentru licitație

Obiectul licitației îl constituie închirierea unui lot unic, indivizibil, situat în Portul Măcin, alcătuit din teren portuar în suprafață de 6.081 mp, platformă betonată în suprafață de 2.000 mp și clădirea administrativă Docheri în suprafață de 57,66 mp.

Bunurile componente ale lotului sunt propuse spre închiriere în integralitatea lor, ca un ansamblu funcțional unitar, fără posibilitatea licitării sau atribuirii separate, în scopul asigurării unei utilizări integrate și eficiente a infrastructurii portuare.

Localizarea și delimitarea amplasamentului

Lotul propus spre închiriere este situat în incinta Portului Măcin și cuprinde un teren portuar liber de sarcini, în suprafață totală de 6.081 mp, având deschidere la Brațul Măcin (Dunărea Veche) pe o lungime de aproximativ 100 m.

Conform planului de amplasament anexat documentației de licitație, terenul prezintă următoarele vecinătăți:

- **Nord:** Danubtrans S.R.L.;
- **Sud:** Brațul Măcin (Dunărea Veche);
- **Est:** proprietate privată;
- **Vest:** Danubtrans S.R.L.

Componența lotului și regimul juridic al bunurilor

Lotul propus spre închiriere cuprinde bunuri aparținând domeniului public, precum și un bun aflat în patrimoniul privat al C.N. APDM S.A. Galați, după cum urmează:

a) Bunuri aparținând domeniului public:

- Teren portuar în suprafață de 6.081 mp, cu deschidere la Dunăre pe o lungime de 100 m, amenajat cu cheu pereat;
- Platformă betonată în suprafață de 2.000 mp, amplasată pe terenul portuar;
- Drum de acces betonat la platformă, cu lungimea de 33,6 m și lățimea de 8 m.

b) Bun aparținând patrimoniului privat al C.N. APDM S.A. Galați:

- Clădirea administrativă Docheri, identificată cu nr. de inventar 2168, având suprafața de 57,66 mp și valoarea contabilă de intrare de 364.040,13 lei. Clădirea este compartimentată în birou, vestiar și grup sanitar.

Bunurile menționate sunt amplasate în cadrul aceluiași perimetru portuar și formează, din punct de vedere al utilizării, un ansamblu destinat desfășurării activităților specifice zonei portuare.

Modalitatea de valorificare a amplasamentului

Având în vedere amplasarea în același perimetru portuar, caracterul complementar al bunurilor și posibilitatea utilizării acestora în cadrul unei activități economice integrate, **terenul portuar, platforma betonată și clădirea administrativă Docheri constituie un singur lot în cadrul procedurii de licitație publică cu strigare**.

Prin urmare, licitația se organizează pentru întregul lot, iar adjudecarea se realizează **în favoarea unui singur ofertant**, pentru toate bunurile componente, fără posibilitatea închirierii individuale a acestora.

Această modalitate de valorificare urmărește asigurarea unei exploatări unitare a amplasamentului, utilizarea eficientă a infrastructurii portuare modernizate și valorificarea potențialului economic al bunurilor administrate de companie.

CAP. II. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

1. Scopul închirierii este desfășurarea de activități stabilite în cadrul art. 19 din OG nr. 22/1999.

2. Schimbarea destinației nu este posibilă pe durata derulării contractului.

3. Se va asigura exploatarea terenului portuar în regim de permanență și continuitate.

4. 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.

5. Terenul Portuar situat în Portul Măcin se va închiria pentru o perioadă de:

- 3 ani, în condițiile în care ofertantul nu realizează un program de investiții, după caz, durata se poate prelungi prin act adițional în condițiile legii incidente,
- dacă ofertantul prezintă program de investiții, durata se stabilește în funcție de durata de amortizare a investiției.

6. Prețul minim de pornire a licitației pentru obiectivul din Portul Măcin supus spre închiriere este: **2.222,78 eur/ lună fără TVA**, fiind determinat după cum urmează:

- **0,17 eur/mp/lună fără TVA** x 6.081 mp teren portuar= 1.033,77 eur/lună;
- **0,124 eur/mp/lună fără TVA** x 2.000 mp platformă betonată=248 eur/lună;
- **16,32 eur/mp/lună fără TVA** x 57,66 mp= 941,01 eur/lună.

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.

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 pentru realizarea altor activități decât cele prevăzute în OG 22/1999 cu modificările și completările ulterioare sau convenite între cele două părți.

b. **Prin acordul de voință al părților**

c. **Rezilierea contractului pentru neexecutarea obligațiilor contractuale**:

(i)în caz de neachitarea a chiriei **2 (două) luni consecutive**, din vina CHIRIAȘULUI, cu notificarea scrisă prealabilă a LOCATORULUI trimisă cu cel puțin 30 de zile înainte de data propusă pentru reziliere.

(ii)în caz de nerespectare a graficului de execuție a programului de investiții, (după caz) dacă modificarea nu a fost aprobată de LOCATOR iar cauzele de nerespectare îi sunt imputabile CHIRIAȘULUI, cu notificarea scrisă prealabilă a LOCATORULUI de 15 (cincisprezece) zile anterioare.

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

(iiii) În cazul neîndeplinirii obligațiilor contractuale din culpa Chiriasului.

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

CAP.V. DISPOZIȚII FINALE

1. Contractul de închiriere se va semna în termen de max. **30 zile lucrătoare** de la data comunicării rezultatului licitației, în acest scop ofertantul declarat câștigător fiind obligat să se prezinte la sediul C.N. APDM S.A. Galați, strada Portului nr. 34, Galați, pentru încheierea contractului.

C.N. APDM S.A. Galați va preda terenul portuar 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 si licitația se va relua.

3. Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul declarat câștigător va fi completată de acesta până la valoarea garanției contractuale prevăzută în contract, transformându-se astfel în garanție contractuală.

4. Drepturile și 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 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. În situația în care a desfășurat pe parcursul derulării contractului, cu acordul locatorului un program de investiții, regimul juridic al bunurilor imobile realizate este stabilit prin contract.

8. Condițiile de reziliere/încetare a contractului sunt cele prevăzute în contractul cadru de inchiriere si in prezenta Documentație de licitatie deschisa publica cu strigare.

9. Prin prezentarea la licitație, prevederile documentației de licitatie 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 pentru participare se constituie de către ofertant în scopul de a proteja compania 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 minimum 30% din chiria anuală calculată la valoarea minimă de pornire a licitației plus TVA și este: **9.682,42 eur,** echivalent în lei: **51.786,42 lei.**

(1 eur=5,3485 lei)

Garanția de participare la licitație se va constitui prin transferul bancar al acesteia într-unul din conturile bancare ale C.N. APDM S.A. Galați menționate mai jos:

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

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

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

Garanțiile de participare la licitație depuse de 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, C.N. APDM S.A. Galați 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 C.N. APDM S.A. Galați, 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 in 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 şi ora la care au fost depuse. Numărul de înregistrare se va aplica pe plicul exterior.
- Depunerea documentației şi primirea acesteia de către companie nu are semnificația acceptării ofertantului în cadrul licitației.
- Ofertele depuse de societățile interesate sunt verificate de Comisia de Licitatie în cadrul şedinței de licitație. La sfârșitul verificării documentelor, Comisia de Licitatie declară statutul fiecarei oferte eligibilă/neeligibilă, in functie de conformarea ofertei in raport cu cerintele urmarite.

Cerintele urmărite in procesul de verificare a eligibilității unei oferte sunt:

a) Depunerea ofertei in plic inchis in termenul stabilit in calendarul procedurii prezentat in Documentatia de Licitatie deschisa publica cu strigare postata pe site: www.apdmgalati.ro sau pusa la dispozitie de APDM la sediul acesteia.
b) Ofertantul sa nu se afle in conflict de interese in raport cu regulile stabilite ale licitatiei (sa nu fie ruda cu niciun membru al Comisiei de Licitatie, sa nu fie actionar majoritar simultan si in alte oferte depuse);
c) Ofertantul trebuie sa prezinte certificat constatator valabil la momentul desfasurarii licitatiei;
d) Ofertantul trebuie sa detina cod CAEN pentru activitatile reglementate in OG 22/1999, astfel incat sa se asigure scopul inchirierii prevazut de lege;
e) Oferta trebuie sa contina Imputernicire si copie dupa act de identitate, atât a reprezentantului legal cat şi a persoanei împuternicite.
f) Document justificativ pentru constituirea garantiei de participare in cuantumul stabilit in Documentatia de Licitatie deschisa publica cu strigare (cap. VI din prezenta documentatie);
g) Situatiile financiare din anul anterios, vizate de ANAF;
h) Ofertantul trebuie sa completeze o Fisa de Identificare, conform modelului anexat la Documentatia de Licitatie deschisa publica cu strigare;
i) Ofertantul nu trebuie sa se afle in procedura de lichidare;
j) Ofertantul nu trebuie sa figureze cu debite restante la APDM;
k) Ofertantul nu trebuie sa se afle in litigiu cu APDM;

X. INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CAILOR DE ATAC

- Eventualele contestații privind modul de desfășurare al ședinței de licitație și atribuirea contractului de închiriere, vor fi formulate în scris și se vor depune la sediul C.N. APDM S.A. – din Galați, Strada Portului nr. 34, în termen de maxim **3 (trei) zile lucrătoare** de la data Procesului verbal al sedintei de licitatie. Solutionarea contestațiilor se va efectua de comisia de licitatie in termen de 2 zile lucratoare de la data limita de depunere a contestațiilor.
- Comisia de licitație va analiza contestația, va propune un mod de soluționare și va transmite spre aprobare hotărârea de adjudecare directorului general, în forma propusă.
- Eventualele contestații depuse după termenul legal amintit mai sus, nu vor fi luate în considerare de către comisia de licitație și drept urmare, nu vor mai fi analizate de către aceasta.

XI. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Scopul închirierii îl constituie valorificarea eficientă a unui lot unic, indivizibil, situat în Portul Măcin, format din teren portuar în suprafață de 6.081 mp, platformă betonată în suprafață de 2.000 mp și clădirea administrativă Docheri în suprafață de 57,66 mp, prin utilizarea unitară a bunurilor componente pentru desfășurarea activităților prevăzute la art. 19 din O.G. nr. 22/1999, cu modificările și completările ulterioare.

Contractul de închiriere, având ca obiect lotul în integralitatea sa, este inclus în prezenta documentație de licitație și constituie parte integrantă a acesteia. Contractul se va încheia cu ofertantul declarat adjudecatar al licitației publice cu strigare, pentru toate bunurile componente ale lotului, fără posibilitatea închirierii separate a acestora.

Prevederile contractului de închiriere vor putea fi negociate între C.N. APDM S.A. Galați și ofertantul declarat adjudecatar al licitației, cu respectarea condițiilor stabilite prin prezenta documentație, **cu excepția următoarelor clauze, care nu pot face obiectul negocierii:**

- obiectul contractului, respectiv componența și caracterul unitar al lotului adjudecat;
- durata contractului de închiriere;
- valoarea chiriei rezultată în urma adjudecării licitației și valoarea garanției contractuale;
- orice alte clauze a căror modificare ar contraveni prevederilor documentației de licitație sau condițiilor în care s-a realizat adjudecarea.

Negocierea celorlalte prevederi contractuale se va realiza numai în măsura în care acestea nu modifică elementele esențiale ale licitației și nu afectează condițiile de atribuire stabilite prin prezenta documentație.

C.N. APDM S.A. GALAȚI

Director Economic
ENE Mihaela

Compartiment Juridic
VIZINTEANU Daniel

Serviciul Investiții și Proiecte Europene
NEAGU Cristina

Serviciul Financiar, Valorificări Active

TRANDAFIR Nina

l) Ofertantul nu a participat la licitatii organizate de APDM si ulterior a refuzat incheierea contractului;
m) Ofertantul trebuie sa asigure semnarea si stampilarea tuturor documentelor integrante ale ofertei.

La sedinta de licitatie vor participa numai ofertanții declarati eligibili, în cadrul acesteia.

Documentele integrante din cadrul ofertei:

- Documentul de identitate al reprezentantului legal, imputernicitului (buletin de identitate/carte de identitate/ pașaport în copie);
- Acordul de prelucrare a datelor cu caracter personal
- Declaratie pe propria raspundere a Ofertantului
- Împuternicire de reprezentare, dacă participantul este angajatul ofertantului sau procura autentificată 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) nu mai vechi de 30 de zile;
- Situații financiare la 31.12.2025 și dovada depunerii acestora la ANAF;
- Fișa de identificare.

VIII. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI DESCHISE PUBLICE 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 comunica pasul de licitare stabilit in prezenta documentatie: **5%** din pretul minim de inchiriere, respectiv: **111,13 eur**.
- Prin înscrierea și prezentarea la licitație, toți participanții oferă din start prețul de pornire. Comisia 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 licitatie publice cu strigare semnat de fiecare membru al comisiei de licitație, precum și de participanții la licitație (reprezentanții ofertanților eligibili).
- În caz de neadjudecare, licitația se va repeta conform prezentei documentații.
- În cazul reprogramării/repetării licitației, se admite depunerea documentelor de participare și de către alți ofertanți care nu au participat la prima ședință.

IX. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE, APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTANTULUI CÂȘTIGĂTOR

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

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 închirierea activelor situate in portul Măcin.

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 operaţionale Incheierea şi gestionarea contractelor de închiriere teren portuar şi stabilirea traficului anual de referinţă

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 societăţii_____

îmi exprim acordul cu privire la utilizarea şi prelucrarea datelor mele personale de către Comisia de Licitatie din cadrul CN APDM SA Galaţi, în scopul participării la licitatia publica cu strigare pentru inchirierea terenului portuar din portul_____, conform documentatiei de licitatie publica aprobata si postata pe site/ul APDM.

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

Data Semnătura

FIȘA DE IDENTIFICARE

CANDIDATUL/OFERTANT: .....

ADRESA: oraş/judeţ .....
Cod poştal .....
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 şi mă oblig să anunţ autoritatea contractantă de orice modificare privind datele de identificare din fişa prezentată mai sus.

Data:.....

CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....

(ştampila şi semnatura autorizată în original)

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, Email: apdm@apdmgalati.ro, reprezentată prin domnul (a) ..... - Director General, în calitate de LOCATOR
și
....., cu sediul în ....., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului ....., județ ....., sub nr. J ....., CUI RO ....., Telefon: ....., Fax: ....., Email: ....., reprezentată prin domnul (a) ....., în calitate de CHIRIAȘ
În baza:
- OG nr. 22/1999 privind administrarea porturilor și a căilor navigabile, utilizarea infrastructurilor de transport naval aparținând domeniului public, precum și desfășurarea activităților de transport naval în porturi și pe căile navigabile interioare, republicată cu modificările aduse prin Legea nr. 235/2017
- OMTI nr. 1286/2012 privind aprobarea Regulamentului de închiriere a infrastructurii de transport naval care aparține domeniului public al statului și este concesionată administrației portuare
- Hotărârea CA al CN APDM SA nr ...../.....
.....
Având în vedere:
- Documentația de licitație nr.....din data de ..... **Anexa nr. 1** la contract (dacă este cazul)
- Hotărârea de adjudecare nr.....

hotărâm de comun acord încheierea prezentului contract de închiriere

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1
a) Obiectul contractului constă în transmiterea dreptului de folosință temporară asupra terenului portuar în suprafață de ..... mp, situat în portul....., CF....., împreună cu elementele de suprastructură portuară existente pe acesta: ..... în suprafață de ..... mp. Bunurile închiriate se identifică distinct în Anexa nr. 3, cu precizarea titularului dreptului de proprietate și a regimului juridic al fiecăruia.
b) Terenul portuar și elementele de suprastructură portuară incluse în obiectul contractului se închiriază ca ansamblu unitar, în condițiile documentației de atribuire. Închirierea nu transferă dreptul de proprietate asupra bunurilor. Eventualele construcții aflate în proprietatea CHIRIAȘULUI se evidențiază separat de bunurile închiriate de la LOCATOR.
Art. 2
Închirierea terenului portuar și a elementelor de suprastructură portuară existente pe acesta 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. Îndeplinirii criteriului 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, si ulterior pe parcursul executarii contractului anual.

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 clauzele 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 investiției 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 in conditiile in care 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 investiției 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

1. 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.
2. 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 aferentă bunurilor închiriate este de ..... EUR/lună, exclusiv TVA, conform documentației de atribuire și rezultatului procedurii aplicabile. Dacă documentația stabilește tarife distincte pentru teren și elementele de suprastructură, acestea se evidențiază separat, iar obligația lunară totală este suma chiriilor aferente bunurilor incluse în contract.
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 pentru luna 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 lucrătoare 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 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. Garantia 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. Să predea CHIRIAȘULUI terenul portuar și elementele de suprastructură portuară incluse în contract, pe bază de proces-verbal care consemnează starea tehnică a fiecărui bun, și să asigure folosința acestora pe durata contractului, în condițiile legii;

b) Să răspundă în timp util solicitărilor CHIRIAȘULUI privind amenajările sau intervențiile propuse asupra terenului portuar, platformei betonate și clădirii administrative, după caz;

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, urmand ca CHIRIASULUI. 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 dana/danele aferente terenului inchiriat. Prin excepție, 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 x (T angajat - T realizat) / (T angajat + T realizat)
chiria devine: C majorata = C x (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 realizat - T referinta) / (T realizat + T referinta)
chiria devine: C redus = C x (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 realizat x 110% - T referinta) / (T realizat x 110% + T 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 reduse, 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 memoriului 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 autorizațiilor 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 inscris 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 (introductiv 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: autorizație 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 intructiunile 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 înțeleg 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 parți 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.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 nerespectarea a graficului de executie a programului de investitii, daca modificarea nu a fost aprobata 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.

d..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 aditional, 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, agreat 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 agreat de ambele părți;
   b. in 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 cerinta minima de calificare, achizitionarea bunurilor imobile existente pe teren, la un pret ce va fi stabilit de un evaluator independent, autorizat, agreat de ambele parti. 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 inainte 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 O.G.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 - Grafic investitii
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
Anexele nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, ..., fac parte integranta din prezentul contract.
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 .....

CN APDM SA Galați **CHIRIAS**

DIRECTOR GENERAL

DIRECTOR ECONOMIC

COMP. JURIDIC

SAVA