

## CONTRACT CADRU DE LOCATIUNE

Nr. ....

### I. PARTILE CONTRACTANTE

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

si

....., cu sediul in  
....., inregistrata la Oficiul Registrului Comertului  
....., judet ....., sub nr. J....., CUI RO ....., Telefon:  
....., Fax: ....., Email: ....., reprezentata prin domnul (a)  
....., in calitate de **LOCATAR**.

In baza:

- OG nr. 22/1999 privind administrarea porturilor si a cailor navigabile, utilizarea infrastructurilor de transport naval apartinand domeniului public, precum si desfasurarea activitatilor de transport naval in porturi si pe caile navigabile interioare, republicata cu modificarile aduse prin Legea nr. 235/2017
- OMTI nr. 1286/2012 privind aprobarea Regulamentului de inchiriere a infrastructurii de transport naval care apartine domeniului public al statului si este concesionata administratiei portuare
- Hotararea CA al CN APDM SA nr ...../.....
- .....

**Avand in vedere:**

- **Documentatia de licitatie** nr.....din data de..... **Anexa nr.1** la contract ( daca este cazul)
- Solicitarea operatorului/agentului economic.....

hotaram de comun acord incheierea prezentului contract de locatiune.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

#### Art. 1

- a.** Obiectul contractului consta in transmiterea dreptului de folosinta temporara a terenului portuar in suprafata de ..... **mp**, numar cadastral..... situat in ....., conform **planului de amplasament - Anexa nr. 2** la contract.
- b.** Terenul inchiriat este aferent **constructiilor existente** la data semnarii prezentului contract – **Anexa nr.3**, aflate in proprietatea LOCATARULUI, precum si obiectivelor investitiionale pe care LOCATARUL se obliga sa le realizeze in viitor, pe parcursul derularii contractului ( daca este cazul)

**Art. 2** Inchirierea terenului portuar se face in scopul de a:

- a.** Desfasura activitati specific portuare, dupa cum sunt definite in OG 22/1999 cu modificarile si completarile ulterioare sau activitati specifice destinatiei bunului imobil, proprietatea LOCATARULUI, existent pe terenul inchiriat;

**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.

LOCATARUL 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 marfuri în/din nave)

- **volum de marfa 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 o singură dată, la cererea scrisă a LOCATARULUI, numai în condițiile în care acesta și-a respectat clauzele contractuale.

**2.** În cazul în care LOCATARUL nu și-a îndeplinit toate obligațiile asumate prin prezentul contract, LOCATORUL are dreptul de a refuza prelungirea și contractul va înceta de drept.

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

### **IV. PRETUL**

#### **Art. 4**

**1.** Chiria este de ..... **EUR/mp/lună**(exclusiv TVA).

**2.** Chiria se va renegotia o dată la **3 (trei)ani**, orice modificare a pretului efectuându-se conform prevederilor OG 22/1999 republicată cu modificările și completările ulterioare.

### **V. PLATA CHIRIEI**

#### **Art. 5**

**1.** Plata chiriei se va face lunar, de către LOCATAR, în baza facturii prezentate de LOCATOR prin conturile:

• **conturi Locator:** .....

• **cont Locatar:** .....

**2.** Factura se va emite în ultima săptămână a lunii în curs pentru luna în curs.

**3.** Factura se va întocmi în LEI. Conversia EUR/lei se va face la cursul BNR din data facturării.

**4.** Factura va fi transmisă LOCATARULUI prin delegat, poșta sau poșta electronică.

#### **Art. 6**

**1.** Termenul de plată este de **15 (cincisprezece) zile lucrătoare** începând cu prima zi calendaristică a lunii următoare celei pentru care se emite factura. Data emiterii și termenul de scadență vor fi înscrise pe factura.

**2.** Orice refuz de la plată facturii se va comunica în cadrul termenului de plată. În caz contrar se va considera factura acceptată în totalitate.

#### **Art. 7**

**1.** În caz de nerespectare a termenului de plată, LOCATARUL este considerat de drept în întârziere.

**2.** Neachitarea în termen a chiriei dă dreptul LOCATORULUI de a pretinde, pe lângă plata acesteia și plata unei penalități de **0,15 %** din valoarea facturii, pentru fiecare zi de întârziere fără nicio altă notificare.

**3.** Factura se consideră achitată de către LOCATAR la data intrării numerarului în casieria unității sau la data creditării contului bancar al LOCATORULUI, ca rezultat al plății de către LOCATAR prin mijloacele de plată 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 depasi debitul datorat de Locatar.

#### **Art. 8**

**1.** In caz de neachitare a chiriei terenului portuar timp de **2 (doua) luni consecutive** din cauze imputabile LOCATARULUI, LOCATORUL va rezilia contractul, comunicand LOCATARULUI in scris aceasta decizie, urmand ca rezilierea sa opereze de drept la data comunicata de LOCATOR.

**2.** Rezilierea contractului fiind in acest caz consecinta culpei LOCATARULUI, LOCATORUL este exonerat de plata eventualelor daune pretinse de LOCATAR.

**3.** Inainte de expirarea termenului comunicat de LOCATOR, LOCATARUL 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, LOCATARUL este obligat sa elibereze terenul in conditiile art. 17 la data comunicata de Locator.

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

### **VI. GARANTIA DE BUNA EXECUTIE A CONTRACTULUI**

#### **Art. 9**

Dupa semnarea contractului de inchiriere, LOCATARUL 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.

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

**2.** 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 LOCATAR in luna ianuarie a fiecarui an pentru anul in curs.

**3.** 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.

**4.** In cazul in care LOCATARUL 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.

**5.** Garantia de buna executie a contractului in primul an de contract este de ..... lei.

**6.** In cazul in care LOCATARUL 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.

**7.** LOCATARUL se obliga sa reconstituie garantia de buna executie a contractului in termen de **10(zece) zile lucratoare** de la notificarea Locatorului .

**8.** La incetarea contractului, garantia de buna executie a contractului se va returna LOCATARULUI, daca nu s-a folosit pentru acoperirea debitelor LOCATARULUI fata de LOCATOR.

### **VII. OBLIGATIILE LOCATORULUI**

#### **Art. 10 LOCATORUL se obliga:**

**a.** Sa asigure LOCATARULUI folosinta suprafetei de teren pe toata perioada de valabilitate a contractului, garantand pe LOCATAR contra pierderii totale sau parțiale a acesteia, contra viciilor sau tulburarii folosintei;

**b.** Sa raspunda in timp util la solicitarea LOCATARULUI privind eventualele amenajari pe terenul inchiriat;

**c.** Sa permita notarea prezentului contract in Cartea Funciara;

- d.** Sa coopereze si sa sprijine LOCATARUL in fata autoritatilor: Ministerul Transporturilor, Autoritatea Navala Romana, Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, la solicitarea LOCATARULUI, 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 LOCATAR a documentatiei de solicitare privind emiterea acordului de principiu pentru proiectele si studiile aferente investitiilor propuse a fi realizate de LOCATAR. LOCATORUL nu va putea refuza emiterea acordului sau de principiu in mod nejustificat, astfel incat, in cazul unui raspuns negativ, va trebui sa indice motivele care au stat la baza neacordarii acordului de principiu, urmand ca LOCATARUL 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 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 LOCATAR pentru care LOCATORUL si-a dat acordul de principiu.

## **VIII. OBLIGATIILE LOCATARULUI**

### **Art. 11 LOCATARUL se obliga:**

- a.** Sa indeplineasca criteriul de performanta prevazut la art. 2 lit c) din prezentul contract: realizarea unui trafic de marfa anual;
- Traficul de marfa va fi asigurat in dantele aferente terenului inchiriat. Prin exceptie, la solicitarea LOCATARULUI si cu aprobarea LOCATORULUI, traficul de marfa poate fi realizat si in alte dane ale portului, pe o perioada limitata.
  - In cazul neindeplinirii nivelului criteriului de performanta asa cum a fost stabilit in **Anexa nr. 5** la contract, se va aplica o penalizare LOCATARULUI, 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 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
  - In cazul depasirii nivelului criteriului de performanta asa cum a fost stabilit in **Anexa nr.5** la contract, se va aplica o stimulare LOCATARULUI, 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 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 ramane constant.
  - Traficul angajat se stabileste anual, in primul trimestru al anului curent si se poate modifica la solicitarea uneia dintre parti cu acordul celeilalte parti.
  - Daca, din culpa LOCATARULUI, partile nu vor ajunge la un acord in ceea ce priveste traficul angajat anual, dupa maxim **15 (cincisprezece) zile lucratoare** de la data primei negocieri, contractul se va rezilia si LOCATARUL va proceda la predarea terenului inchiriat care face obiectul prezentului contract, in conditiile in care a fost primit.
  - 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.
  - 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.
  - Traficul angajat de LOCATAR pentru anul in curs va fi renegociat in luna iulie a fiecarui an, functie de contractele, angajamentele etc., incheiate de LOCATAR cu clientii sai proprii.

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 – „Metodologie de calcul a reactualizarii chiriei”** care face parte integranta din contract.

**Art. 12 LOCATARUL 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)** LOCATARUL se obliga sa anunte cu **minim 30 ( treizeci)de zile** inainte, intentia de a executa orice lucrari de investitii pe terenul inchiriat;
  - (ii)** LOCATARUL va prezenta un memoriul tehnic in baza caruia LOCATORUL va emite acordul de principiu pentru inceperea proiectarii investitiilor propuse;
  - (iii)** LOCATARUL 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 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 la LOCATORULUI. Investitiile se vor realiza numai dupa obtinerea avizului din partea CTE al CN APDM SA Galati si a avizului din partea CTE al Ministerului Transporturilor. 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 LOCATARULUI etc.)
- e.** Sa intretina, sa repare , sa dezvolte si sa modernizeze obiectivele din programul de investitii.

**Art. 13** LOCATORUL este exonerat de raspundere pentru orice impediment care ar conduce la imposibilitatea realizarii investitiilor sau care ar genera costuri suplimentare.

**Art. 14** Pe parcursul realizarii lucrarilor pentru care a primit avizul LOCATORULUI, 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 LOCATARUL 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 inchiriat ;
- 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 inscrite in autorizatia de mediu emisa de organele competente pentru activitatea desfasurata pe terenul inchiriat; in cazul producerii unui prejudiciu, LOCATARUL 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 LOCATARULUI sau a celor cu care colaboreaza, acestea vor fi suportate de catre LOCATAR. In cazul producerii unui accident de munca suferit la locul de munca al LOCATARULUI, sau pe teritoriul LOCATORULUI, de catre lucratorii LOCATARULUI 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 **3 (trei) 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, 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 LOCATARUL 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 înțeleg acele împrejurari exterioare, imprevizibile si de neînlaturat care împiedica în 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 în termen de **5 (cinci) zile**, prin fax sau scrisoare recomandata, data inceperii cazului de forta majora ;
  - (ii)** sa notifice celeilalte parti în termen de **5 (cinci) zile**, prin fax sau scrisoare recomandata, data încetarii cazului de forta majora ;
  - (iii)** sa înainteze celeilalte părți în termen de **10 (zece) zile** de la aparitia cazului de forta majora, actele doveditoare ale acestuia, eliberate de autoritatea abilitata.
- 3.** În 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. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**Art. 20** Contractul înceteaza în una din urmatoarele situatii:

### **a. De drept:**

- la expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- în caz de neconstituirea garantiei contractuale în termenul de 10 (zece) zile lucratoare de la semnarea contractului;
- utilizarea de lucratori portuari neînregistrati la administratia portuara, conform OMTI 1286/2012;
- În cazul folosirii terenului închiriat pentru realizarea altor activitati decât cele prevazute în OG 22/1999 cu modificarile si completarile ulterioare sau convenite între cele doua parti.

### **b. Prin acordul de vointa al partilor;**

**c. Rezilierea contractului** pentru neexecutarea obligatiilor contractuale, cu notificarea scrisa prealabila a LOCATARULUI de **15( cincisprezece) zile anterioare** :

- (i)** în caz de neachitarea a chiriei 2( doua) luni consecutive, din vina LOCATARULUI;
- (ii)** în caz de nerespectarea a graficului de executie a programului de investitii, din cauze imputabile LOCATARULUI;
- (iii)** daca, din culpa LOCATARULUI, partile nu vor ajunge la un acord în ceea ce priveste traficul angajat anual.

**d. În conditiile prevazute de Legea nr.85/2014** privind procedurile de prevenire a insolventei si de insolventa;

**e. Prin denunțare** de catre oricare dintre partile contractante, cu un preaviz scris de 15 zile anterioare.

## **XIII. CLAUZE SPECIALE**

### **Art. 21**

- 1. La încetarea prezentului contract înainte sau la termen**, LOCATARUL va elibera infrastructura de transport naval de toate **bunurile mobile** aflate în proprietatea sa.
- 2. La expirarea termenului de închiriere** al prezentului contract, LOCATARUL este obligat sa restituie în deplin drept, liber de orice sarcina, **bunul închiriat inclusiv investitiile realizate**.
- 3. Regimul juridic al bunurilor imobile** mentionate la articolul 1) **si investitiile** realizate pe durata de valabilitate a prezentului contract, în baza unui program de investitii aprobat de catre LOCATOR: raman gratuite si libere de orice sarcini în proprietatea publica a statului conform legii.
- 4. La încetarea contractului, înainte de sau la termen, din orice motiv**, regimul juridic al **bunurilor imobile proprietatea LOCATARULUI**, altele decât cele realizate în baza unui program de investiții aprobat de LOCATOR, situate pe suprafata 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 Locatarul, 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 LOCATAR ori acesta din urmă nu optează pentru închirierea unui nou contract, orice demers în legătură cu bunurile imobile proprietatea LOCATARULUI 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, achiziționarea 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 LOCATARUL;
  - c. În cazul bunurilor imobile proprietatea Locatarului existente pe teren la momentul încetării prezentului contract și cu privire la care LOCATARUL 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, LOCATARUL 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 LOCATAR în mod unilateral. În cazul în care niciuna din variantele anterior menționate nu va avea ca rezultat transferarea/valorificarea bunurilor imobile ale LOCATARULUI, 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 LOCATARULUI în acest sens în vederea identificării unei soluții comune. Indiferent de situație, dreptul de proprietate al LOCATARULUI 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. În cazul încetării contractului prin ajungere la termen sau inainte de termen pentru orice motiv, Părțile convin asupra faptului că LOCATARUL va avea un drept de preempțiune la o nouă închiriere a terenului ce face obiectul prezentului contract.
- 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 LOCATARUL 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 ca constituie obiectivele contractului, LOCATARUL are obligatia de a aduce bunul deteriorat la starea anterioara producerii evenimentului, din surse financiare proprii.

#### **XIV. DISPOZITII FINALE**

**Art. 22** La incheierea contractului, LOCATARUL 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** LOCATARUL 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** CN APDM SA va avea acces permanent si neconditionat la terenul inchiriat si la infrastructura portuara aferenta.



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

**Anexe:**

Anexa nr. 1 -Documentatia de licitatie

Anexa nr. 2 -Plan amplasament al terenului 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.....

**LOCATOR**

**CN APDM SA Galati**

**Director General**

**Director Management Active,**

**Compartiment Juridic,**

**Serviciul Valorificare Active,**

**VIZA CFPP,**

**LOCATAR**

.....  
**Reprezentant legal al societatii**

**Anexa nr. 1**  
**la contractul de locatiune nr. .... / .....**

**DOCUMENTATIA DE LICITATIE**

*Anexa nr. 2*  
*la contractul de locatiune nr. .... /*

**PLAN AMPLASAMENT AL TERENULUI INCHIRIAT**

**LOCATOR,**

**LOCATAR,**

**Anexa nr. 3**  
**la contractul de locatiune nr. .... / ....**

**LISTA CONSTRUCTIILOR PROPRIETATEA LOCATARULUI**  
**existente la data semnarii contractului**

**LOCATOR,**

**LOCATAR,**

**GRAFIC INVESTITII**

Nr. crt.	Obiectul Investitiei	Program de Investitii			
		Fizic -mp-	Valoric -Lei-	Termen de Executie	
				Luni/ Ani	Perioada
1					
2					
3					
...					
<b>Total =</b>					

**LOCATOR**

**LOCATAR**

**CN APDM SA Galati**

**Director General,**

**Director Management Active,**

**TRAFIC DE MARFA AN .....**

Intra in vigoare de la data de .....

	<b>AN .....</b>
<b>Trafic de Referinta</b>	..... tone
<b>Trafic Angajat</b>	..... tone

**LOCATOR**

**CN APDM SA Galati**

**Director General,**

**Director Managementul Activelor,**

**Serviciul Valorificare Active,**

**LOCATAR**

.....

.....

**PROCES VERBAL**

**Incheiat azi .....**

**Subsemnatii:** ....., din partea **CN APDM SA** in calitate de **LOCATOR** si  
..... din partea ....., in calitate de **LOCATAR**  
am procedat, primul la predarea si secundul la primirea terenului portuar in suprafata de ..... mp.  
Suprafata totala detinuta de ..... in baza contractului de locatiune  
nr. .... / ....., este de ..... mp.

Prezentul proces verbal a fost incheiat in 2 (doua) exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte  
semnatara.

**AM PREDAT,**  
**LOCATOR**  
**Serviciul Dezvoltare**

**AM PRIMIT,**  
**LOCATAR**  
.....

**PROCES VERBAL**

**Incheiat azi .....**

Subsemnatii: ....., din partea ..... in calitate de **LOCATAR** si ....., din partea **CN APDM SA** in calitate de **LOCATOR** am procedat, primul la predarea si secundul la primirea terenului portuar in suprafata de ..... mp.

Suprafata totala detinuta de ..... in baza contractului de locatiune nr. .... / ....., este de ..... mp.

Prezentul proces verbal a fost incheiat in 2 (doua) exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte semnatară.

**AM PREDAT,**  
**LOCATAR**

.....

**AM PRIMIT,**  
**LOCATOR**

**Serviciul Dezvoltare**



**METODOLOGIA DE NEGOCIERE A TRAFICULUI ANGAJAT**  
**si de reactualizare a chiriei terenului portuar, functie de traficul realizat anual la data de 31 Decembrie**

***In conformitate cu prevederile:***

- OG nr. 22/1999\* republicata, privind administrarea porturilor si a cailor navigabile, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborata cu OMTI nr. 1286/2012 privind Regulamentul de inchiriere al terenurilor portuare - domeniul public al statului,
- Hotararea CA al CN APDM SA din data de ....., privind Metodologia de calcul a reactualizarii chiriei în functie de traficul de marfa realizat,

Partile contractante hotarasc de comun acord urmatoarea Metodologie de negociere a traficului angajat de LOCATAR si de reactualizare a chiriei terenului portuar, functie de traficul anual realizat de LOCATAR in danele aferente terenului inchiriat, pana la data de **31 Decembrie** a fiecarui an calendaristic, dupa cum urmeaza:

***Definitii/ Mod de calcul:***

- 1. Trafic de referinta** = traficul anual de marfuri propus de LOCATOR. Se determina de catre LOCATOR, ca medie a traficului realizat de LOCATAR in ultimii 5 ani calendaristici anteriori anului pentru care se realizeaza negocierea. Traficul de referinta, astfel calculat, reprezinta nivelul de la care se porneste negocierea.
- 2. Trafic angajat** = trafic anual de marfuri propus de LOCATAR. Se determina de catre LOCATAR in functie de contractele, acordurile, intelegerile incheiate de acesta cu proprii clienti, aferente anului pentru care se realizeaza negocierea. Traficul angajat poate fi: egal, mai mic sau mai mare decat traficul de referinta.
- 3. Trafic realizat** = trafic anual de mărfuri realizat de LOCATAR. Se determina de catre LOCATOR si LOCATAR, in functie de cantitatile de marfuri operate de LOCATAR in perioada **01 Ianuarie, ora 00:00 - 31 Decembrie, ora 24:00** a anului calendaristic pentru care s-a realizat negocierea.

***Procedura de negociere a traficului de marfa se desfasoara astfel:***

- a.** Demararea procesului de negociere se face de catre LOCATOR, prin transmiterea in scris către LOCATAR a propunerii sale referitoare la **traficul de referinta**, pana cel tarziu la data de **15 Martie** a anului in curs pentru care se realizeaza negocierea.
- b.** Fata de propunerea LOCATORULUI, LOCATARUL poate transmite o contrapunere, respectiv un **trafic angajat** care poate fi **mai mic decat traficul de referinta**. In acest caz, daca in cursul anului pentru care se realizeaza negocierea, **traficul realizat de Locatar depaseste traficul angajat, dar este mai mic decat traficul de referinta**, LOCATARUL nu va beneficia STIMULARE respectiv de aplicarea formulei de reducere a chiriei .
- c.** Daca in urma negocierilor, partile nu vor ajunge la un acord in ceea priveste stabilirea unui trafic angajat pentru anul in curs, pana cel tarziu la data de **31 Martie** a fiecarui an calendaristic, se va aplica articolul din contract care reglementeaza acesta situatie.
- d.** Termenul de negociere poate fi prelungit la solicitarea uneia dintre parti, justificata si transmisa in scris inainte de demararea negocierii, cu acordul scris al celeilalte parti contractante.
- e.** In perioada **5 - 10 Ianuarie** a anului urmator celui pentru care se realizeaza negocierea, LOCATARUL are obligatia de a transmite traficul realizat in anul precedent, in vederea verificarii acestuia de catre LOCATOR, pe baza datelor inregistrate in sistemul propriu de evidenta.
- f.** Factura de recalculare a chiriei si decontul aferent se vor emite de LOCATOR pana la data de **15 Ianuarie** a anului urmator celui pentru care s-a realizat negocierea, conform traficului realizat si confirmat de ambele parti.

LOCATOR,

LOCATAR,