

CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE

PĂRȚILE CONTRACTANTE

COMPANIA NAȚIONALĂ ADMINISTRAȚIA PORTURILOR DUNĂRII FLUVIALE S.A., cu sediul în mun.Giurgiu, str.Portului, nr.1, județ Giurgiu, cod fiscal RO 1284717, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Giurgiu cu nr.J52/252/1998, înființată prin H.G. nr. **520 din 24 august 1998**, cu modificările și completările ulterioare, Telefon: 0246/213003, Fax: 0246/211888, Email: secretariat@apdf.ro, reprezentată legal 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,

- Hotărârii Consiliului de Administrație al C.N. APDF S.A. Giurgiu nr...../..... privind aprobarea contractului cadru de închiriere teren portuar,

- Hotărârii Consiliului de Administrație al C.N. APDF S.A. Giurgiu nr./..... privind aprobarea modificării contractului cadru de închiriere teren portuar,

Având în vedere:

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

- Solicitarea operatorului / agentului economic

hotărâm de comun acord încheierea prezentului contract de închiriere

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1

a. Obiectul contractului constă în transmiterea dreptului de folosință temporară a terenului portuar în suprafață de mp, număr cadastral..... carte funciara nr., situat în, conform Planului de amplasament - Anexa nr. 2 la contract.

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

Art. 2

Închirierea terenului portuar se face în scopul de a:

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

b. Realiza și exploata investițiile pe terenul închiriat (dacă este cazul); Graficul de execuție al investițiilor - fizic și valoric va fi detaliat în Anexa nr. 4 care va fi încheiată ulterior semnării contractului. CHIRIAȘUL din motive obiective, poate solicita revizuirea graficului de realizare a investițiilor. Acesta poate fi modificat numai cu aprobarea LOCATORULUI.

c. 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.

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 C.N. A.P.D.F. S.A.)

- durata nu va putea depăși perioada concesiunii încheiat între C.N. APDF S.A. Giurgiu 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. APDF S.A. Giurgiu și M.T., succesorul în drepturi al administrației este obligat să încheie cu CHIRIAȘUL un contract de închiriere în aceleași condiții, pe o perioadă egală cu perioada rămasă de amortizare integrală a investițiilor

b).Inchiriere teren cu program de investitii

- durata contractului de inchiriere se va stabili in functie de durata de amortizare a investitiei. Daca durata de amortizare a investitiei depaseste durata limita a contractului de concesiune incheiat intre C.N. APDF SA 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 C.N. A.P.D.F. SA Giurgiu

a). Inchiriere teren fara investitii

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

b). Inchiriere teren cu program de investiții

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

2. În cazul în care CHIRIASUL nu și-a îndeplinit toate obligațiile asumate prin prezentul contract, LOCATORUL are dreptul de a refuza prelungirea și contractul va înceta de drept, la data stabilită prin contract pentru încetarea lui.

3. În termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului, se va încheia și Procesul Verbal de predare - primire 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 CHIRIAS, în baza facturii prezentate de LOCATOR prin conturile:

Conturi Locator:

Cont Chirias

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 CHIRIASULUI 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, CHIRIASUL este considerat de drept în întârziere.

2. Neachitarea în termen a chiriei dă dreptul LOCATORULUI de a pretinde, pe lângă plată, acesteia și plata unei penalități de 0,10 % din valoarea facturii, pentru fiecare zi de întârziere fără nicio altă notificare.

3. Factura se consideră achitată de către CHIRIAS la data intrării numerarului în casieria unității sau la data creditării contului bancar al LOCATORULUI, ca rezultat al plății de către CHIRIAS prin mijloacele de plată legale.

4. Penalitățile sunt datorate de drept din momentul în care partea în culpă se află în întârziere față de termenul contractual.

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

Art. 8

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

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

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

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

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

VI. GARANTIA DE BUNA EXECUTIE A CONTRACTULUI

Art. 9

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

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

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

4. Valoarea 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. Sa predea terenul potrivit prevederilor prezentului contract si sa asigure CHIRIASULUI folosinta suprafetei de teren pe toata perioada de valabilitate a contractului, garantand pe CHIRIAS contra pierderii totale sau partiale a acesteia, contra viciilor sau tulburarii folosintei;

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

c. Sa permita notarea prezentului contract in Cartea Funciara, pe cheltuiala CHIRIASULUI.

d. Sa coopereze si sa sprijine CHIRIASUL, cu maxima diligenta in fata autoritatilor publice: Ministerul Transporturilor, Autoritatea Navala Romana, Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, la solicitarea CHIRIASULUI, ori de cate ori este necesar;

e. Sa emita raspunsul sau in termen de maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data depunerii de catre CHIRIAS a documentatiei de solicitare privind emiterea acordului de principiu/avize pentru proiectele si studiile aferente investitiilor propuse a fi realizate de CHIRIAS. LOCATORUL nu va putea refuza emiterea acordului sau de principiu/avizului in mod nejustificat, astfel incat, in cazul unui raspuns negativ, va trebui sa indice motivele care au stat la baza neacordarii acordului de principiu/avizului, 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 danele aferente terenului inchiriat. Prin exceptie, la solicitarea CHIRIASULUI si cu aprobarea LOCATORULUI, traficul de marfa poate fi realizat si in alte dane ale portului, pe o perioada limitata, dar numai cu acceptul CHIRIASULUI care detine in inchiriere terenul aferent danei respective

2. In cazul neindeplinirii nivelului criteriului de performanta asa cum a fost stabilit in Anexa nr. 5 la contract, se va aplica o penalizare CHIRIASULUI, respectiv majorarea chiriei cu un coeficient (M) calculat dupa formula:

$$M = 1,5 \times (T \text{ angajat} - T \text{ realizat}) / (T \text{ angajat} + T \text{ realizat})$$

$$\text{chiria devine: } C \text{ majorata} = C \times (1 + M)$$

unde M = coeficient de majorare al chiriei

T angajat = traficul minim angajat de operator in anul in curs

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

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

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

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

unde R = coeficient de reducere al chiriei

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

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

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

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

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

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

7. Regularizarea in vederea stabilirii chiriei anuale majorate respectiv 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 memoriul tehnic in baza caruia LOCATORUL va emite acordul de principiu pentru inceperea proiectarii investitiilor propuse;

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

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

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

d. Sa transmita LOCATORULUI copie a documentelor intocmite la finalizarea lucrarilor de investitii (procese verbale de receptie la finalizarea investitiilor, fisa mijlocului fix in scris 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 realizării lucrărilor pentru care a acordat avizul, LOCATORUL are dreptul de a verifica respectarea documentației prezentate întocmai cum a avizat-o și de a lua măsurile necesare în cazul nerespectării acestora.

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 inchiriată ;

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 inscise 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: autorizatie mediu, autorizatie Apele Romane, autorizatii Autoritatea Navala Romana, etc.;

15. Sa respecte prevederile Regulamentului de exploatare portuara, publicat pe pagina de internet a LOCATORULUI in ceea ce priveste regulile de exploatare a portului precum si in ceea ce priveste infrastructura

portuara domeniu public al statului sau privat al LOCATORULUI, situate in zona de activitate aferenta terenului inchiriat;

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

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

IX. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

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

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

X. LITIGII

Art.18

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

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

XI. FORȚA MAJORA

Art.19

1. Prin forta majora se inteleg acele imprejurari exterioare, imprezibile si de neinlaturat care impiedica in mod obiectiv executarea obligatiilor contractuale asumate de partea care o invoca.

2. Partea contractanta care invoca situatia de forta majora este obligata:

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

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

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

3. In caz de nerespectare a acestor prevederi, partea contractuala care invoca cazul de forta majora nu poate fi exonerata de raspunderea contractuala si de obligatiile asumate prin prezentul contract.

XII. INCETAREA CONTRACTULUI

Art.20 Contractul inceteaza in una din urmatoarele situatii:

a. De drept:

- la expirarea termenului pentru care a fost incheiat;

- in caz de neconstituirea garantiei contractuale in termenul de 10 (zece) zile lucratoare de la semnarea contractului;

- utilizarea de lucratori portuari neinregistrati la administratia portuara, conform OMTI 1286/2012;

- In cazul folosirii terenului inchiriat pentru realizarea altor activitati decat cele prevazute in OG 22/1999 cu modificarile si completarile ulterioare sau convenite intre cele doua parti.

b. Prin acordul de vointa al partilor;

c. 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 APDF SA Giurgiu, 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 APDF 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. în cazul în care LOCATORUL nu are disponibilitatea de a prelua aceste bunuri de la CHIRIAS, ori acesta din urmă nu optează pentru încheierea unui nou contract, orice demers în legătură cu bunurile imobile proprietatea CHIRIASULUI, va fi suspendat până la data valorificării acestora conform prevederilor prezentului alineat. Într-o asemenea situație, LOCATORUL va avea obligația de a stipula în documentația ce se va întocmi pentru atribuirea unui contract de închiriere a terenului către un nou chiriaș, ca cerința minimă de calificare, achiziționarea bunurilor imobile existente pe teren, la un pret ce va fi stabilit de un evaluator independent, autorizat, acordat de ambele părți. Condițiile achiziționării acestor bunuri imobile vor fi stabilite și negociate de către noul chiriaș direct cu CHIRIASUL;

c. În cazul bunurilor imobile proprietatea CHIRIASULUI, existente pe teren la momentul încetării prezentului contract și cu privire la care LOCATORUL și-a exprimat în scris imposibilitatea/indisponibilitatea de a le prelua ori nu a încheiat un nou contract de închiriere pentru terenul ce face obiectul prezentului contract cu un nou chiriaș, CHIRIASUL va efectua în cel mai scurt timp posibil toate demersurile pe care le apreciază ca fiind oportune în vederea transferării/valorificării bunurilor respective către orice alt terț, în modalitatea, condițiile și la valoarea stabilite de CHIRIAS, în mod unilateral. În cazul în care niciuna din variantele anterior menționate nu va avea ca rezultat transferarea/valorificarea bunurilor imobile ale CHIRIASULUI,, Părțile convin să se întâlnească în termen de maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea de către LOCATOR a unei notificări scrise din partea CHIRIASULUI, în acest sens în vederea identificării unei soluții comune. Indiferent de situație, dreptul de proprietate al CHIRIASULUI, asupra tuturor bunurilor imobile existente pe terenul ce face obiectul prezentului contract va rămâne neafectat, LOCATORUL și/sau orice altă terță parte neputând emite nicio pretenție de nicio natură asupra acestora;

d. LOCATORUL va organiza licitația pentru închirierea terenului portuar conform prevederilor legislației incidente și procedurii acordate la lit. b. de mai sus cu cel puțin 6 (șase) luni înainte de data încetării la termen a contractului de închiriere. În condițiile încetării înainte de termen, partea care solicită încetarea contractului va notifica celeilalte părți intenția sa cu cel puțin 7 (șapte) luni, în caz contrar, licitația se va desfășura corespunzător

e. În situația în care, după licitațiile desfășurate timp de 6 luni, bunurile (teren portuar și bunurile imobile proprietatea CHIRIASULUI) nu vor fi adjudecate, părțile se vor întâlni pentru a discuta și hotărârea de comun acord asupra regimului juridic al respectivelor bunuri, în conformitate cu prevederile legale în vigoare la data respectivă.

f. În cazul încetării contractului prin ajungere la termen sau înainte de termen pentru orice motiv, Părțile convin asupra faptului că CHIRIASUL va avea un drept de preempțiune la o nouă închiriere a terenului ce face obiectul prezentului contract.

g. Până la semnarea de către ambele părți a procesului verbal de predare-primire a terenului portuar, obligațiile și drepturile CHIRIASULUI ce decurg din prezentul contract rămân valabile

5. În cazul în care oricare dintre părți face obiectul unei reorganizări (divizare, fuziune și alte asemenea) sau terenul obiect al contractului își schimbă regimul juridic de bun proprietate publică a statului CHIRIASUL va trebui instiintat și va avea toate drepturile conferite de lege pentru evitarea oricărui prejudiciu pe care l-ar putea suferi ținând cont de investițiile pe care le-a făcut (construcțiile pe care le-a edificat), făcând și aplicarea principiilor cuprinse în prezentul alineat.

6. Pentru orice pagube produse din culpa sa asupra bunului închiriat sau asupra investițiilor care constituie obiectivele contractului, la finalizarea contractului, CHIRIASULUI are obligația de a aduce bunul deteriorat la starea anterioară producerii evenimentului, din surse financiare proprii, ținând cont de uzura normală.

XIV. DISPOZITII FINALE

Art.22 La semnarea contractului, CHIRIASUL va instiinta în scris pe LOCATOR cu privire la activitățile portuare conexe/auxiliare de transport naval pe care intenționează să le desfășoare pe terenul închiriat

Art.23 CHIRIASUL are obligația de a utiliza în desfășurarea activității portuare, lucratori portuari înregistrați la administrație, conform legislației în vigoare, în caz contrar contractul încetează de drept

Art.24 LOCATORUL va avea acces permanent și necondiționat la terenul închiriat și la infrastructura portuară aferentă, notificând în acest sens Locatarului intenția sa, astfel încât prin aceasta să nu se aducă nicio atingere, de nicio natură, desfășurării normale a activităților 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 credinte atitudinea partii care initiaza sau continua negocierile fara intentia de a incheia actul modificator ca rezultat al negocierilor.

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

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

Anexe:

Anexa nr. 1 - Documentatia de licitatie

Anexa nr. 2 - Plan amplasament al terenului 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

Anexa nr. -

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

Din partea CN APDF SA Giurgiu