

CONTRACT DE INCHIRIERE TERITORIU PORTUAR - cadru

NR...../

I.PARTILE CONTRACTANTE :

C.N. Administrația Porturilor Dunării Fluviale SA GIURGIU, cu sediul în Giurgiu, șos.Portului nr.1, înmatriculată la Oficiul Registrul Comerțului sub nr.J52/252/1998, având Cod de înregistrare în scopuri de TVA nr.RO 1284717, reprezentată prin:

Director general -
în calitate de **Locator**

și
SC cu sediul, Cod de înregistrare în scopuri de TVA nr., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului nr. reprezentată prin:

Administrator -
în calitate de **Locatar**,
au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului este închirierea suprafeței de ... mp teritoriu portuar, situat în portul, județul, conform planului de amplasament, **anexa 1** la prezentul contract, pentru desfășurarea de activități portuare.

Suprafața de mp teritoriu portuar face parte din terenul domeniul public al statului aflat în administrarea locatorului conform contractului de concesiune nr.3898/15.10.2008 încheiat între Ministerul Transporturilor și Infrastructurii și CN APDF SA Giurgiu.

Art.2. Predarea-primirea obiectului închirierii este consemnată în procesul verbal, **anexa 2** la prezentul contract.

III.DURATA CONTRACTULUI

Art.3.1. Durata contractului este de ani, și va începe odată cu data semnării procesului verbal de predare-primire. Predarea primirea suprafeței de teritoriu portuar se va face în termen de 5 zile de la data semnării prezentului contract.

Art.3.2. Contractul se poate prelungea în situația în care locatarul și-a îndeplinit toate obligațiile esențiale, programul investițional asumat precum și clauza minimă de performanță, acesta având posibilitatea de a solicita prelungirea termenului contractual, o singură dată înaintea de expirarea duratei inițiale.

Art.3.3. Contractul se poate prelunge prin acordul expres al părților, termenul cu care urmează a fi prelungit acesta nu va putea depăși 10(zece) ani.

IV.VALOAREA CHIRIEI

Art.4.1. Chiria pentru folosirea terenului închiriat este de Euro/mp/lună, la care se adaugă TVA, conform procesului verbal de adjudecare nr...../.....

Art.4.2. Chiria va fi calculată în lei, la cursul de referință al BNR din ziua întocmirii facturii.

Art.4.3. Incepând cu data intrării în vigoare a contractului de închiriere, valoarea chiriei se modifică în funcție de volumul de mărfuri, ce va fi operat anual.

Art.4.4. Traficul de referință (volumul de mărfuri) minim pentru primii ani este de tone/an, iar începând cu anul următor, traficul de referință se modifică în funcție de nivelul traficului din anul precedent, dar nu mai puțin de tone/an .Chiria se modifică în funcție de volumul de mărfuri operat anual, dar nu mai puțin decât traficul de referință.

Art.4.5. Traficul de referință (volumul de mărfuri) se va stabili anual, ca medie a ultimilor 2 (doi) ani, în primul trimestru al anului curent:

a) **In cazul în care locatarul nu asigură traficul de referință, chiria se majorează cu un coeficient calculat după formula:**

$$M = (1,2 \times T_{\text{referință}} - T_{\text{realizat}}) / (T_{\text{referință}} + T_{\text{realizat}}), \text{ iar chiria devine}$$
$$C_{\text{majorat}} = C_{\text{bază}} \times (1+M)$$

b) **In cazul în care traficul realizat depășește traficul de referință, chiria se reduce cu un coeficient calculat după formula:**

$$R = (T_{\text{realizat}} - T_{\text{referință}}) / (T_{\text{realizat}} + T_{\text{referință}}), \text{ chiria devine}$$
$$C_{\text{reduc}} = C_{\text{bază}} \times (1-R)$$

c) **Semnificația termenilor este următoarea:**

$T_{\text{referință}}$ = traficul de referință stabilit pentru primii doi ani(..... tone/an) , după care acesta se stabilește, în urma analizei, de către locatar;

T_{realizat} = traficul realizat de către Locatar în fiecare an contractual;

M = coeficient de majorare a chiriei;

$C_{\text{bază}}$ = chiria de bază a contractului (..... euro/mp/lună, la care se adaugă T.V.A.);

$C_{\text{majorată}}$ = chiria majorată cu coeficientul calculat conform formulă de calcul;

R = coeficient de reducere a chiriei;

C_{reduc} = chiria redusă cu coeficientul de reducere.

Art. 4.6. In primele 30 de zile de la începutul anului calendaristic, se va regulariza nivelul chiriei ce va fi aplicată în anul curent, conform calculului prevăzut la art. 4.5.

V.CONDIȚII ȘI TERMENE DE PLATA

Art.5.1. Factura va fi emisă în primele 5 zile ale lunii, pentru luna în curs.

Locatorul întocmește facturile pentru sumele datorate și le transmite Locatarului prin delegat, poștă sau poșta electronică.

Art.5.2. Plata chiriei se va face lunar, pentru luna în curs, până la data de 30 ale lunii, în baza facturii emise de locatar, in termenul scadent prevazut in factura, iar in cazul in care data limita de efectuare a platii este o zi nelucratoare, plata se va putea face in ziua lucratoare anterioara datei scadente.

Art.5.3. Factura se consideră a fi acceptată la plată de către locatar, dacă nu a formulat refuz la plată în termenul scadent menționat în factură.

Art.5.4. Plata chiriei se va considera efectuată la data creditării contului bancar al locatorului cu valoarea integrală a sumei facturate.

Art.5.5. Spețele bancare de transfer aferente sumelor datorate în baza prezentului contract precum și riscul transferului bancar sunt asumate exclusiv de către Locatar. O sumă se consideră a fi plătită în ziua în care contul bancar al Locatorului a fost creditat cu acea sumă.

Art.5.6. Plata chiriei se face cu ordin de plata prin conturile:

Contul locatorului nr.

Contul locatarului nr.

Orice modificare intervenita la conturile partilor va fi notificata in scris celeilalte parti in termen de maxim 3 zile de la data intervenirii modificarii, in caz contrar partea care nu a cunoscut modificarea nefiind in culpa.

Art.5.7. Chiria se datoreaza catre locatar incepând cu data primirii terenului in folosință, prin proces verbal de predare-primire.

Art.5.8. În cazul în care Locatarul nu a achitat la termenul de scadență o sumă facturată conform prezentului contract, acesta este obligat să plătească locatorului penalități de 0,15% pentru fiecare zi

calendaristică de întârziere, precum și daune interese în completare, atunci când prejudiciul cauzat de întârzierea la plată nu este acoperit de valoarea penalităților.

Art.5.9. Totalul penalităților sau al daunelor interese poate depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

VI.GARANTIA PENTRU EXECUTAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art.6. (1) În vederea garantării executării întocmai de către locatar a obligațiilor asumate în baza prezentului contract, acesta constituie în favoarea și la dispoziția locatorului, în termen de maxim 10(zece) zile lucrătoare de la data încheierii prezentului contract, o garanție de bună execuție a contractului, în cuantum de euro, reprezentând contravaloarea a trei chirii lunare, la care se adaugă TVA,

într-una din următoarele forme:

- a) scrisoare de garanție bancară;
- b) depozitul de garanție cu sau fără reținerea garanției de participare la licitație;
- c) depozit în cont colateral deschis pe numele locatorului la dispoziția CN APDF SA Giurgiu;
- d) prin transformarea garanției de participare la licitație în garanție de bună execuție (în cuantumul sumei stabilite mai sus).

(2) Locatorul poate executa garanția de bună execuție a contractului fără nici o formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate către locator, în baza prezentului contract sau orice altă obligație financiară restantă a locatorului.

(3) Orice accesare/executare a garanțiilor nu va limita dreptul locatorului de a denunța și/sau rezilia contractul în conformitate cu prevederile acestuia și nici dreptul locatorului de a solicita locatorului acoperirea integrală a prejudiciilor cauzate de către aceasta din urmă.

(4) Locatarul se obligă ca, pe riscul și pe cheltuiala sa, să îndeplinească toate demersurile necesare în vederea asigurării valabilității garanțiilor, de la intrarea în vigoare a contractului și până la 90 de zile de la data expirării prezentului contract. În cazul expirării/executării garanției de bună execuție a contractului, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială în termen de 10 (zece) zile de la data notificării.

Art.6.1.a) (în eventualitatea constituirii garanției sub formă de Scrisoare de Garanție Bancară)

a. În vederea garantării executării întocmai de către locatar a oricăror obligații asumate în baza prezentului contract, locatarul va asigura constituirea în favoarea și la dispoziția locatorului și va preda acesteia din urmă o Scrisoare de garanție bancară emisă de către banca în beneficiul locatorului.

b. Banca emitentă se angajează față de locator, *în mod irevocabil și necondiționat*, să efectueze plăți în baza scrisorii de garanție, *la prima și simplă cerere scrisă* a locatorului, în acest scop și fără altă formalitate, fără a lua în considerare validitatea și efectele contractului, renunțând în mod expres la beneficiul diviziunii și la beneficiul discuțiunii, precum și la dreptul de a invoca – pentru a se opune plății solicitate – vreun drept, vreo obiecțiune sau vreă excepție, de natură legală sau contractuală (generală a băncii emitente sau particulară a debitorului principal – ordonator al garanției), *abus, fraudă vădită, forță majoră, caz fortuit sau restricții valutare* și fără a fi necesar ca locatorul să introducă o acțiune arbitrală sau în instanță împotriva locatorului sau a băncii emitente.

c. Locatarul se obligă ca, pe riscul și pe cheltuiala sa, să îndeplinească toate demersurile necesare în vederea asigurării valabilității garanției astfel constituite de la intrării în vigoare a contractului și până la 90 (nouăzeci) de zile de la data încetării prezentului contract (indiferent de cauza acestei încetări).

În mod corespunzător, dacă în orice moment o astfel de scrisoare de garanție în vigoare și producându-și efectele este prevăzută să înceteze sau să expire înaintea expirării duratei garanției prevăzute mai sus, locatarul se obligă față de locator ca, nu mai târziu de 30 (treizeci) de zile lucrătoare înaintea încetării sau expirării unei astfel de scrisori de garanție ("Data Relevantă"), să furnizeze către locator o nouă scrisoare de garanție în aceiași termeni.

În cazul în care locatarul nu furnizează o astfel de scrisoare de garanție până la Data Relevantă, atunci locatarul va încălca termenii acestui contract iar Părțile convin că locatarul va avea drepturi și puteri depline să ceară imediat băncii emitente plata integrală a sumei garantate în temeiul scrisorii de garanție.

d. Locatarul se obligă ca, în termen de 90 de zile de la data încetării contractului, indiferent de cauză, să stabilească obligațiile restante ale locatarului și/sau orice alte sume care îndreptățesc locatarul la despăgubire din partea locatarului și să execute Scrisoarea de garanție bancară constituită la dispoziția sa.

e. Locatarul va restitui locatarului într-un termen de 15 zile de la data expirării termenului anterior prevăzut, Scrisoarea de Garanție, în cazul în care aceasta nu a fost executată sau, după caz, va solicita plata eventualului sold debitor pe care locatarul îl datorează.

f. Părțile convin ca Scrisoarea de garanție este transmisibilă odată cu transmiterea drepturilor și/sau obligațiilor din prezentul contract.

g. Părțile convin de asemenea că locatarul poate transmite dreptul de a solicita plata în cadrul scrisorii de garanție, sens în care locatarul se obligă să efectueze toate demersurile astfel încât Scrisoarea de garanție să aibă o prevedere expresă în acest sens.

Art.6.1.b) (în eventualitatea constituirii garanției sub formă de depozit de garanție în contul bancar , deschis pe numele locatarului la banca)

a. Quantumul spezelor bancare de transfer până în momentul creditării contului locatarului precum și riscul transferului bancar sunt asumate exclusiv de către locatar. Pentru suma depusă în contul locatarului cu titlu de garanție contractuală, locatarul nu datorează dobândă locatarului.

b. Părțile convin ca depozitul de garanție este transmisibil odată cu transmiterea drepturilor și/sau obligațiilor din prezentul contract. Părțile convin de asemenea ca locatarul poate transmite dreptul de a solicita plata în cadrul depozitului de garanție.

c. Locatarul se obligă ca, în termen de 90 de zile de la data încetării contractului, indiferent de cauză, să stabilească obligațiile restante ale locatarului și/sau orice alte sume care îndreptățesc locatarul la despăgubire din partea locatarului și să le deducă din quantumul depozitului de garanție aflat la dispoziția sa. Locatarul va restitui locatarului într-un termen de 15 zile de la data expirării termenului anterior prevăzut, eventualul sold creditor sau, după caz va solicita plata eventualului sold debitor pe care locatarul îl datorează.

d. Locatarul este de acord că suma depusă de către locatar cu titlu de garanție de participare la licitație, să fie transformată în garanție de bună execuție și să fie transferată în contul bancar, deschis pe numele locatarului la banca În acest caz, prevederile privind depozitul de garanție devin aplicabile.

Art.6.1.c) (în eventualitatea constituirii garanției sub formă de depozit colateral în contul bancar al locatarului, deschis pe numele locatarului la banca)

a. Banca emitentă se angajează față de locatar, în mod irevocabil și necondiționat, să efectueze plăți către locatar, la prima și simplă cerere scrisă a locatarului, în acest scop și fără altă formalitate, fără a lua în considerare validitatea și efectele contractului, renunțând în mod expres la beneficiul diviziunii și la beneficiul discuțiunii, precum și la dreptul de a invoca – pentru a se opune plății solicitate – vreun drept, vreo obiecțiune sau vreo excepție, de natură legală sau contractuală (generală a băncii sau particulară a debitorului principal – ordonator al garanției), abuz, fraudă vădită, forță majoră, caz fortuit sau restricții valutare și fără a fi necesar ca locatarul să introducă o acțiune arbitrală sau în instanță împotriva locatarului sau a băncii emitente.

VII.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.7.1. Locatarul se obligă:

- a) sa predea locatarului teritoriul portuar ce constituie obiectul contractului, liber de sarcini;
- b) sa nu stanjeneasca locatarul in exercitarea dreptului de folosinta asupra teritoriului portuar inchiriat si sa nu faca acte care ar putea micșora folosinta acestuia;

c) are dreptul să inspecteze starea teritoriului portuar închiriat și dacă acesta este folosit conform destinației prevăzute în contract precum și în vederea verificării îndeplinirii și/sau a respectării de către locatar a oricăror obligații ce sunt prevăzute în sarcina sa.

d) să restituie locatarului, la încetarea contractului, garanția de buna execuție, dacă aceasta nu a fost utilizată.

e) are dreptul de a solicita locatarului documentația tehnică a obiectivelor din programul investițional- după caz.

f) în cazul intervenirii unor motive excepționale legale de interesul național, ce au fost comunicate către CN APDF SA Giurgiu de către Ministerul Transporturilor, CN APDF SA Giurgiu are dreptul de a modifica unilateral prevederile prezentului contract de închiriere conform instrucțiunilor primite de la Ministerul Transporturilor.

g) are dreptul să modifice unilateral contractul, în cazul adoptării unor acte normative care modifică obligațiile stabilite în sarcina părților prin prezentul contract sau care statuează noi obligații în sarcina părților.

În cazul incidentei oricăreia dintre situațiile reglementate la literele f și g ale prezentului articol, CN APDF SA Giurgiu va comunica locatarului actul adițional la contract precum și termenul în care părțile trebuie să semneze actul adițional. Nesemnarea de către locatar a actului adițional la contract în termenul indicat de către locator îl îndreptățește pe acesta să rezilieze contractul în conformitate cu prevederile cu prevederile art.

Art.7.2. Locatarul se obligă:

a). să folosească suprafața de teritoriu portuar închiriată conform destinației prevăzute în contract la art.1.

b) să nu înstrăineze, să nu greveze de sarcini bunul închiriat;

c) pentru toate amenajările pe care intenționează să le execute, locatarul trebuie să obțină toate avizele și autorizațiile necesare pentru construire și funcționare, pentru activitățile pe care le va desfășura pe terenul închiriat, fără a condiționa plata chiriei de termenul de obținere a acestora;

c) să instiinteze imediat locatorul despre orice tulburare a folosinței spațiului cauzată de o terță persoană ;

d) să solicite și să obțină avizul pentru desfășurarea activităților portuare în conformitate cu ordinul M.T. nr. 37/23.01.2014, dacă este cazul.

e) să obțină acordul de mediu în vederea stabilirii obligațiilor de mediu precum și respectării prevederilor legislației privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare și a legislației de mediu specifice activității desfășurate în incinta bunului închiriat, astfel încât să nu fie pus în pericol mediul și sănătatea populației, inclusiv aviz de gospodărire a apelor.

f) conform principiului " poluatorul plătește ", în cazul nerespectării condițiilor din actele de reglementare obținute precum și a legislației în domeniul protecției mediului/apelor, locatarul va fi direct responsabil pentru plata eventualelor amenzi contravenționale venite din partea organelor abilitate.

g) se obligă să ia toate măsurile necesare pentru respectarea cerințelor și recomandărilor autorităților cu atribuții în domeniul prevenirii și stingerii incendiilor, să contracteze asistența specializată pentru prevenirea și stingerea incendiilor și să facă dovada contractării acestor servicii cu o societate autorizată să asigure această activitate în incinta portuară;

h) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere ce îi revin respectiv, să îndepărteze, din zona danei de operare, materialul deversat în timpul operațiunilor de încărcare/descărcare mărfuri, precum și vegetația crescută pe taluzul cheului din zona de operare/ pe terenul portuar închiriat;

i) să plătească chiria la termenul și în condițiile prevăzute în prezentul contract;

j) să permită locatorului să controleze modul în care este folosită suprafața de teritoriu portuar închiriată;

k) se obligă să accepte modificarea prezentului contract de către locator, în următoarele cazuri:

*) în cazul apariției și/sau modificării unor acte normative a căror aplicare afectează sau ar afecta raporturile juridice stabilite între părți.

*) în cazul apariției și/sau modificării unor acte normative care modifică în mod esențial obligațiile legale ale părților sau statuează obligații legale noi.

*) în cazul intervenirii unor motive excepționale legale de interesul național, ce au fost comunicate către CN APDF SA Giurgiu de către Ministerul Transporturilor.

l) se obligă să desfășoare activitățile portuare specifice numai cu lucrători portuari înregistrați la CN APDF SA Giurgiu conform legislației în vigoare;

m) se obligă să respecte prevederile caietului de sarcini.

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art.8. Forța majoră astfel cum este definită prin lege apără de răspundere pe oricare dintre părți în cazul invocării sale în termen de 5 zile de la data apariției. Dovada cazului de forță majoră se va face cu actul emis de Camera de Comerț și Industrie.

IX. CESIUNEA ȘI SUBÎNCHIRIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Art.9. Pe toata durata contractului, cesiunea și subînchirierea în tot sau în parte a teritoriului portuar oferit spre folosință, nu este permisă fără acordul scris al CN APDF SA Giurgiu.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ, ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.10.1. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a prevederilor contractuale, partea în culpa datorează celeilalte parti despagubiri, în condițiile prevăzute de lege și de prezentul contract.

Art.10.2. Locatarul renunță în mod expres la beneficiul previzibilității prejudiciului, așa cum este acesta reglementat de Codul Civil;

Art.10.3. Părțile contractante convin că prezentul contract își încetează valabilitatea prin ajungere la termen.

Art.10.4. Locatarul renunță în mod expres la beneficiul impreviziunii prevăzut în Codul Civil;

Art.10.5. Părțile contractante convin că prezentul contract își poate înceta valabilitatea și înainte de ajungere la termen, prin acordul scris al Părților.

Art.10.6. Neîndeplinirea de către Locatar a obligațiilor contractuale, va conduce la rezilierea de plin drept a prezentului contract cu plata de daune, în temeiul Codului civil, încetarea urmând a interveni la data comunicării către Locatar a notificării de reziliere, fără a mai fi necesară îndeplinirea vreunei formalități sau proceduri (punere în întârziere, somație, etc.), inclusiv acțiuni în instanțele judecătorești, întreprinse de către Locator.

Art.10.7. Rezilierea de plin drept operează în situația în care Locatarul nu a respectat obligațiile contractuale prevăzute în prezentul contract.

Art.10.8. În cazul în care locatorul constata ca nu se desfășoară activitățile care fac obiectul prezentului contract, contractul se reziliază de drept .

Art.10.9. Incetarea sau rezilierea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între partile contractante.

Art.10.10. Odată cu data încetării sau rezilierii prezentului contract, în cazul în care locatarul nu predă se consideră că infrastructura portuară trece înapoi la locator .

Art.10.11. Prescripția extintivă. Locatarul este de acord ca CN APDF SA Giurgiu să își exercite dreptul la acțiune împotriva locatarului pentru constrângerea acestuia la îndeplinirea obligațiilor asumate în temeiul prezentului contract într-un termen de prescripție de 5(cinci) ani, calculat de la scadența fiecărei obligații contractuale asumate de către locator.

XI.LITIGII

Art.11. Partile contractante se angajează să preintampine nasterea oricarui litigiu și să soluționeze eventualele conflicte ce s-ar ivi, pe cale amiabila.

In caz contrar, orice litigiu decurgand din sau in legatura cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea sau desfiintarea lui, va fi solutionat de catre instantele competente din Giurgiu.

XII.NOTIFICARI

Art.12.1. Orice notificare (inclusiv corespondenta si documente) adresata de o parte celeilalte parti, este valabil indeplinita daca va fi transmisa pe cale postala, la adresa care este mentionata in capitolul I. *Părțile contractante prezentului contract*. In cazul expedierii-notificarii pe cale postala, procedura notificarii se considera indeplinita la data confirmarii de primire.

Art.12.2. Partile declara ca datele de identificare prevazute in capitolul I. *Părțile contractante al prezentului contract* sunt conforme cu realitatea si isi asuma obligatia de a-si comunica reciproc orice modificare intervenita cu privire la aceste date cat si cu privire la numarul contului bancar si al bancii, sub sanctiunea de a nu fi opozabile contractantului. Modificarile de date astfel comunicate intra in vigoare a doua zi de la data primirii notificarii.

XIII.DISPOZITII FINALE.

Art.13.1. Anexele 1 și 2 fac parte integranta din prezentul contract.

Art.13.2. În cazul în care la data încetării sau rezilierii prezentului contract locatarul nu predă infrastructura portuară locatarului, aceasta se consideră primită de către locator la aceeași dată.

Art.13.3. Prezentul contract se completeaza in mod corespunzator cu prevederile Codului Civil si legislatiei romane in vigoare, acolo unde nu se dispune in mod expres in articolele contractului.

Art.13.4. Prezentul contract poate fi modificat si /sau completat cu acordul partilor prin act aditional ce va face parte integranta din contract.

Art.13.5. Contractul reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

Art.13.6. Prezentul contract intra in vigoare la data predarii/primirii terenului inchiriat prin procesul verbal de predare/primire semnat de ambele parti, in care se mentioneaza si eventualele utilitati existente pe teren la data predarii.

Art.13.7. La încetarea contractului de închiriere, înainte sau la termen, locatarul va elibera infrastructura de transport naval de toate bunurile mobile aflate în proprietatea sa. Investițiile realizate de către locatar rămân în patrimoniul Locatarului cu titlu gratuit, dacă administrația portuară își manifestă acordul.

Art.13.8. Clauzele prezentului contract se pot modifica în funcție de modificările legislației în vigoare.

Art.13.9. Prezentul contract a fost incheiat in doua exemplare originale, cate una pentru fiecare parte contractanta, toate avand valabilitate juridica egala.

Locator,

Locatar,