

ART. 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

1) Compania Națională ADMINISTRAȚIA PORTURILOR MARITIME SA Constanța, persoană juridică de naționalitate română având sediul social în Mun. Constanța, Incinta Port, Gara Maritimă, 900900, Jud. Constanța, România, înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța sub nr. J13/2308/1998, CUI 11062831, CIF RO11062831, reprezentată legal de către Dan Nicolae Tivilichi – Director General al societății, în calitate de **Locatar**, pe de o parte, denumită în continuare **CN APM**

și

2) Societatea persoană juridică având sediul social în Mun. , str. , jud. , înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța, sub nr. CUI, CIF RO, reprezentată legal de către [***] - [***] al societății, în calitate de **Locatar**, pe de altă parte,

În temeiul **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 completată și modificată de **Legea 235/2017** și **OMTI** pentru aprobarea regulamentului privind închirierea infrastructurii de transport naval, care aparține domeniului public al statului și este concesionată administrațiilor portuare și/sau de căi navigabile

și

În baza:

- **Raportului de adjudecare nr... (licitatie), după caz HCA nr...(atribuire directă)**

Părțile au convenit încheierea prezentului Contract („Contract”).

Art. 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul Contractului constă în transmiterea, în schimbul unei plăți lunare denumită **CHIRIE** a:

A) dreptului de folosință temporară a terenului domeniu public în suprafață totală de **mp** (parcele nr.), teren domeniu public situat în Portul, denumit în continuare „teren”, cu nr. cadastral ..., înscris în cartea funciară nr., aflat în proprietatea publică a statului.

B) dreptului de utilizare neexclusivă a tuturor bunurilor de interes comun din portul....., incluzând: căi de acces pietonale, pasarele, spații verzi, pasaje, trotuare, împrejurimi ale incintei portului, grupuri sanitare de folosință comună, împreună cu accesul la utilități și servicii, incluzând, paza perimetrală a incintei portuare, iluminatul public, salubritatea și procesarea deșeurilor din port etc.

2.2. Terenurile, domeniu public al statului, sunt destinate desfășurării de activități comerciale și industriale. Terenurile în cauză sunt cuprinse în infrastructura portuară, astfel cum este definită în art. 7 alin 2¹ din OG nr. 22/1999 iar elementele de suprastructură aferente terenului sunt cele cuprinse la art 7 alin 2² din OG nr. 22/1999.

2.3 Terenul este **încadrat în categoria de infrastructură menționată la art. lit. din OMTI.....fiind (după caz):**

a) teren neamenajat

sau/și

b) teren amenajat:

b1) cu elemente de suprastructură (denumirea cu specificarea nr de inventar și/sau a contractului subsecvent prin care e reglementată folosința elementului de suprastructură – după caz) amplasate pe teren aflate în proprietatea privată a CN APM și care deservește exploatarea acestora.

Pe acest teren domeniu public amenajat Locatarul și-a dezvoltat investiții/sau deține în proprietate elemente de suprastructură (dacă e cazul)

sau /și

b2) teren domeniu public amenajat cu elementele de suprastructură aflate în proprietatea privată a Locatarului (denumire) și care deservește exploatarea acestora

sau/și

b3) teren domeniu public amenajat cu elemente de suprastructură de natura domeniului public (denumire, descriere)

Elemente de identificare ale terenurilor se regăsesc în Anexa nr. 1 TDP, parte integrantă a prezentului Contract.

2.4 Obiectul Contractului poate fi suplimentat cu închirierea unor noi suprafețe conform prevederilor legale în vigoare la acel moment precum și a procedurilor CN APM.

2.5 Obiectul Contractului poate fi diminuat, la solicitarea Locatarului, din rațiuni operaționale/comerciale/strategice. Suprafața care va fi returnată către CN APM și exclusă din obiectul prezentului Contract trebuie să fie o unitate funcțională, de sine stătătoare, care să aibă acces și care poate reintra în orice moment în circuitul comercial. Părțile vor agree prin act adițional suprafața și condițiile de reducere a suprafeței închiriate, luând în considerare funcționalitatea operațională/comercială a suprafeței.

2.6 Prezentul Contract de închiriere este principal contractului subsecvent de închiriere nr. CN APM-..... (pentru atribuiri directe după caz) având ca

obiect elementele de suprastructură proprietate privată a CN APM situate pe terenul domeniu public.

Elementele de suprastructură proprietate privată a Locatarului, cu toate elementele de identificare formează obiectul Anexei nr..... la Contract (pentru atribuire directe)

Art. 3. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul Contract intră în vigoare începând cu data semnării sale de către Părți și înregistrării acestuia la registratura CN APM și este valabil până la data de _____. CN APM este obligată să predea infrastructura de transport naval numai după data constituirii garanției contractuale.

Predarea primirea terenului se va efectua în termen de maxim zile lucrătoare de la data la care se face dovada constituirii garanției contractuale în concordanță cu dispozițiile legale, prin proces verbal semnat de reprezentanții părților conform Anexa nr. 2 parte integrantă a prezentului Contract. Nepreluarea terenului de către Locatar în termenul de mai sus, îndreptățește CN APM să factureze daune la nivelul valorii chiriei pe zi începând din prima zi lucrătoare după expirarea termenului limită de predare a terenului și până la predarea efectivă a terenului. În acest caz, CN APM este îndreptățită de asemenea, să acționeze în instanță locatarul pentru obligarea la perfectarea procesului verbal de predare-primire precum și la plata suplimentară de eventuale daune cominatorii sau să considere Contractul încetat (după caz).

3.2. Durata Contractului va putea fi prelungită peste durata inițială, la solicitarea Locatarului efectuată cu minim 60 (șaizeci) de zile înainte de expirarea duratei inițiale a Contractului, dacă contractul de concesiune încheiat între Ministerul Transporturilor și CN APM, precum și legislația/regulamentele existente la acea dată o vor permite.

3.3. CN APM va accepta aceasta solicitare de prima prelungire a duratei Contractului, conform negocierii părților, în cazul **îndeplinirii cumulative** a următoarelor condiții/criterii:

i. Respectarea și îndeplinirea cu bună credință a obligațiilor esențiale din Contract. Prin „obligații esențiale” se înțeleg toate obligațiile a căror nerespectare dau dreptul CN APM să rezilieze Contractul conform art. 9,

- ii. Îndeplinirea programului investițional. Prin program investițional se înțeleg acele obiective de investiții definite de CN APM în anexa ... a Contractului, a căror realizare se află în sarcina Locatarului.”

- iii. Formularea unei solicitări exprese de prelungire, cu respectarea termenului prevăzut în art. 3 pct. 3.2.

- iv. Prelungirea duratei Contractului să poată fi realizată în conformitate cu prevederile legale aplicabile la momentul solicitării.

3.4. În cazul în care CN APM refuză acordarea primei prelungiri în condițiile art. 3.2 și 3.3 de mai sus, se vor aplica dispozițiile art. 12.4 din prezentul Contract.

3.5 Locatarul poate solicita și alte prelungiri ale duratei Contractului, ulterior acordării primei prelungiri

prevăzută la art. 3.2 și 3.3 de mai sus, dacă prevederile legale aplicabile la acel moment o permit.

În situația solicitărilor subsecvente primei prelungiri a duratei Contractului, CN APM va analiza solicitarea formulată.

În cazul solicitărilor/prelungirilor subsecvente, nu se aplică dispozițiile art. 3 pct. 3.3.

Termenul de formulare a solicitărilor de prelungiri subsecvente este cel prevăzut la art. 3 pct. 3.2., raportat însă la expirarea duratei deja prelungite (după caz, în urma primei solicitări sau ca rezultat al unor prelungiri ulterioare).

Eventualele prelungiri subsecvente vor putea fi realizate cu respectarea prevederilor legale aplicabile la momentul formulării noilor cereri.

În cazul refuzului CN APM de acordare a unei prelungiri subsecvente, nu sunt aplicabile disp. art. 9 pct. 9.7 și nici disp. art. 12 pct. 12.4 și 12.5.

3.6. În toate cazurile, durata Contractului va putea fi prelungită cel mult până la data expirării contractului de concesiune dintre Ministerul Transporturilor și CN APM, în conformitate cu legislația și cu reglementările existente.

ART. 4. VALOAREA CHIRIEI

4.1. Valoarea CHIRIEI lunare este de lei/euro calculată conform Anexei nr. 1TDP parte integrantă a prezentului Contract. La valoarea CHIRIEI se adaugă TVA conform legislației în vigoare la data emiterii facturii.

În cazul în care valoarea CHIRIEI va fi exprimată în euro, facturarea se va efectua în lei la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României valabil în data emiterii facturii.

4.2. Locatarul datorează CHIRIA, începând cu data predării terenului domeniu public care face obiectul închirierii, în conformitate cu art 3.1.

4.3 Anual, CHIRIA datorată se actualizează în ultimul trimestru al anului în curs, cu indicii prețurilor de consum comunicat de INS pentru luna septembrie a anului curent vs aceeași lună a anului precedent. Chiria astfel actualizată se va aplica începând cu 01 ianuarie a anului următor.

Prezentul articol 4.3 nu se aplică în anul calendaristic în care s-a perfectat Contractul (pentru contractele ale căror chirii sunt stabilite în lei).

4.4 Valoarea chiriei lunare va putea fi negociată odată la 5 ani la solicitarea uneia dintre Părți. În cadrul negocierilor, părțile sunt îndreptățite să își transmită reciproc orice documente sau informații relevante în susținerea lor. În cazul în care Părțile nu convin asupra modificării valorii chiriei într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la luarea inițiativei de către una dintre Părți, oricare dintre acestea se va putea adresa instanței competente cu o cerere de stabilire a chiriei prin emiterea unei hotărâri judecătorești.

În urma negocierii, noua valoare a chiriei lunare nu poate să scadă sub valoarea chiriei adjudecată prin licitație (dacă terenul a fost atribuit prin licitație).

4.5. Distinct de **CHIRIA** lunară datorată și de eventualele penalități aferente, Locatarul datorează și contravaloarea oricăror altor prestații/servicii de care

beneficiază din partea CN APM; condițiile și modalitatea de plată a acestora se stabilesc prin contracte accesorii la prezentul Contract.

ART. 5. CONDIȚII ȘI TERMENE DE PLATĂ

5.1 CN APM întocmește, până la data de 10 ale lunii curente, facturile pentru CHIRIA datorată și le transmite Locatarului prin delegat sau prin poștă.

5.2 Termenul de scadență a plății facturilor este de 10 (zece) zile lucrătoare de la confirmarea de primire a facturii de către Locatar. Factura se consideră a fi acceptată la plată de către Locatar, dacă în termen de 5 (cinci) zile de la primire acesta nu a formulat în scris un refuz la plată motivat.

5.3 Plata CHIRIEI se va efectua lunar în lei, în baza facturii emise de către CN APM, prin transfer bancar în unul din conturile indicate de către CN APM în factura emisă, în acest caz, plata fiind considerată efectuată la data creditării contului bancar al CN APM cu valoarea integrală a sumei facturate (pentru contractele a căror chirie este stabilită în lei).

Plata **CHIRIEI** se va face lunar în lei, la cursul de schimb valutar al BNR din data emiterii facturii, în baza facturii emise de către CN APM, prin transfer bancar în contul indicat de către CN APM în factura emisă, în acest caz, plata fiind considerată efectuată la data creditării contului bancar al CN APM cu întreaga contravaloare a sumei facturate. (pentru contractele ale căror chirii sunt stabilite în euro)

5.4 Spezele 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 CN APM a fost creditat cu acea sumă.

5.5 (1) În cazul în care Locatarul nu a achitat în termenul de scadență o sumă facturată conform prezentului Contract, acesta este obligat să plătească CN APM penalități de 0,10% pentru fiecare zi calendaristică de întârziere.

(2) Totalul penalităților sau al daunelor interese poate depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate. Penalitățile se calculează doar asupra chiriei datorate și nu se capitalizează, în sensul în care nu se calculează penalitate la penalitate.

5.6 Părțile declară că au următoarele coduri IBAN:

Locatarul: nr. _____ deschis la _____;

Locatarul: nr. _____, deschis la _____.

Părțile vor putea folosi orice alte conturi bancare pentru scopurile executării Contractului. Pentru a deveni opozabil celeilalte Părți, Partea va trebui să notifice în scris celeilalte Părți noul cont în cel mai scurt timp după modificarea acestuia, sub sancțiunea inopozabilității acestei schimbări față de cealaltă Parte.

ART. 6. GARANȚII CONTRACTUALE

6.1 Garanție de Bună Execuție a Contractului

(1) În vederea garantării executării întocmai de către Locatar a obligațiilor de plată asumate prin prezentul

Contract, acesta constituie în favoarea și la dispoziția CN APM, în termen de maxim 10 (zece) zile lucrătoare de la semnarea Contractului, o garanție contractuală privind buna executare a Contractului, acoperind riscul de neplată a chiriei precum și riscurile uzuale, inclusiv acte criminale și de vandalism asupra elementelor de suprastructură aflate pe terenul ce formează obiectul prezentului Contract și având valoarea a minim trei chirii lunare, inclusiv cota legală de TVA. Garanția va putea fi constituită într-una din următoarele forme:

a) scrisoare de garanție bancară,

b) prin consemnarea sumelor în contul RO36BTRLRONCRT0069312202 deschis pe numele CN APM la Banca Transilvania,

c) prin cont escrow, cu suportarea cheltuielilor de către Locatar.

(2) În cazul în care Locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul Contract, CN APM va executa garanția de bună execuție a Contractului, cu o notificare prealabilă de 10 (zece) zile lucrătoare, timp în care Locatarul își poate îndeplini obligația neexecutată. În caz contrar, la împlinirea termenului comunicat prin notificare, garanția va fi executată, fără nicio altă formalitate.

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

(4) Locatarul se obligă ca, pe riscul și pe cheltuiuala sa, să îndeplinească toate demersurile necesare în vederea asigurării valabilității garanțiilor, de la intrarea în vigoare a Contractului și până la 90 (nouăzeci) de zile după 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 20 (douăzeci) zile calendaristice de la data expirării/executării.

(5) Dacă valoarea CHIRIEI se va majora conform prevederilor prezentului Contract, Locatarul se obligă să suplimenteze valoarea garanției în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data intrării în vigoare a CHIRIEI majorate, astfel încât aceasta să corespundă întotdeauna nivelului actualizat al CHIRIEI datorate.

(6) În cazul diminuării valorii CHIRIEI, la solicitarea Locatarului garanția va fi ajustată în consecință, astfel încât aceasta să corespundă întotdeauna nivelului actualizat al CHIRIEI.

(6¹) (constituirea 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 CN APM și va preda acesteia din urma o Scrisoare de garanție bancară emisă de către banca [***] în beneficiul CN APM.

b. Scrisoarea de garanție bancară va prevedea angajamentul irevocabil și necondiționat al bancii emitente de a efectua plăți în baza scrisorii de garanție,

la prima și simpla cerere scrisă a CNAPM 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 emitente sau particulară a debitorului principal – ordonator al garanției), forță majoră, caz fortuit sau restricții valutare și fără a fi necesar ca CNAPM să introducă o acțiune arbitrală sau în instanță împotriva Locatarului 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 intrarea în vigoare a Contractului și până la 90 (nouăzeci) de zile după 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 CN APM 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 CN APM o nouă scrisoare de garanție în aceiași termeni.

d. CNAPM se obligă ca, în termen de maxim 90 de zile de la data încetării Contractului, indiferent de cauză, să stabilească obligațiile restante ale Locatarului și/sau orice alte sume care îndreptățesc CN APM la despăgubire din partea Locatarului, să notifice aceste obligații de plată Locatarului și să execute Scrisoarea de garanție bancară constituită la dispoziția sa, dacă Locatarul nu respectă termenul de plată specificat în notificare; termenul de plată specificat în notificare nu poate fi mai mic de 10 zile lucrătoare.

CNAPM va restitui Scrisoarea de Garanție Locatarului, în cazul în care aceasta nu a fost executată, într-un termen de 15 zile de la data expirării termenului de 90 zile de mai sus.

(6²) (constituire garanției prin consemnarea sumelor în cont curent RO36BTRLRONCRT0069312202 al CN APM deschis la la Banca Transilvania (pct. B)

a. Cuantumul spezelor bancare de transfer până în momentul creditării contului CN APM precum și riscul transferului bancar sunt asumate exclusiv de către Locatar. Pentru suma depusă în contul CN APM cu titlu de garanție contractuală, CN APM nu datorează dobândă Locatarului.

b. Părțile convin că garanția constituită este transmisibilă odată cu transmiterea drepturilor și/sau obligațiilor din prezentul Contract.

c. CN APM se obligă ca, în termen de maxim 90 de zile de la data încetării Contractului, indiferent de cauză, să stabilească obligațiile restante ale Locatarului și/sau orice alte sume care îndreptățesc CN APM la despăgubire din partea Locatarului și să le deducă din cuantumul depozitului de garanție aflat la dispoziția sa. CN APM 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.

(6³) (constituirea garanției sub formă de depozit colateral, cu suportarea cheltuielilor de către Locatar, în contul bancar deschis pe numele Locatarului la banca Locatarului) (cont escrow)

a. Banca, în calitate de agent escrow, se angajează față de CN APM, în mod irevocabil și necondiționat, să efectueze plăți către CN APM, la prima și simpla cerere scrisă a CN APM 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 CN APM să introducă o acțiune arbitrală sau în instanță împotriva Locatarului sau a băncii emitente.

b. Condițiile în care Banca va elibera fondurile din contul escrow vor fi agreeate într-un contract încheiat de Bancă cu cele două părți Locatar, în calitate de deponent, și CN APM, în calitate de beneficiar.

c. Locatarul are obligația ca în situația în care intră sub incidențele legilor privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, să comunice către CN APM și Bancă acest fapt, iar Banca are obligația de a menține blocat disponibilul din contul escrow până la primirea unei comunicări oficiale din partea CN APM pentru deblocare.

6.2. Garanția de Bună Execuției a Investiției (Program Investițional)

(1) În vederea garantării executării întocmai de către Locatar a obligațiilor de realizare a investiției, asumate prin prezentul Contract, Locatarul are obligația să constituie în favoarea și la dispoziția CN APM, în termen de maxim 30 (treizeci) zile, după caz, de la obținerea autorizației de construire (când programul investițional vizează edificarea unui/unor bunuri imobile sau lucrări ce necesită o autorizație prealabilă de construire) sau de la semnarea Contractului (când programul investițional vizează alte bunuri decât cele imobile), o **garanție de bună execuție a investiției** pentru o sumă **reprezentând 5%** din valoarea declarată în autorizația emisă sau după caz, din valoarea estimată a investiției, valabilă cu 2 (două) luni peste data de finalizare a investițiilor, într-una din următoarele forme:

a) scrisoare de garanție bancară, emisă de o bancă acceptată de CN APM;

b) poliță de asigurare, încheiată cu o societate de asigurări cu reputație în domeniu.

c) prin consemnarea sumelor în contul RO36BTRLRONCRT0069312202 deschis pe numele CN APM la Banca Transilvania. Pentru suma depusă în contul CN APM cu titlu de garanție de bună execuție a investiției, CN APM nu datorează dobândă Locatarului.

d) alte forme de garantare prevăzute de lege și convenite de părți

(2) Nerealizarea investițiilor în termenul și condițiile prevăzute de prezentul Contract da posibilitatea CN APM de a executa, în baza unei notificări prealabile transmisă cu 10 zile lucrătoare înainte de executare, garanția constituită conform alineatului precedent.

(3) În cazul în care **Locatarul** realizează investiția în termenul și condițiile contractuale, garanția va fi returnată acestuia în termen de 30 (treizeci) zile calendaristice de la recepția finală consemnată în procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor sau, după caz, de la data achiziționării ultimului bun din programul investițional.

(4) Neconstituirea garanției de bună execuție a investiției în termenul și cuantumul prevăzut mai sus, dau dreptul CN APM să rezilieze Contractul conform art 9.

ART. 7. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Obligațiile și drepturile Locatarului

a) se obligă să respecte condițiile speciale prevăzute la art. 8 din Contract;

b) se obligă să preia terenul închiriat în termenul stabilit la art. 3 și să îl folosească ca un bun proprietar și în conformitate cu obiectul Contractului.

c) se obligă să efectueze lunar plata tuturor obligațiilor financiare stabilite prin prezentul Contract, la datele scadente, Locatarul fiind de drept în întârziere prin simpla îndeplinire a termenelor stabilite pentru executarea obligațiilor contractuale ale acestuia. Neplata a 3 (trei) facturi de chirie dă dreptul CN APM de a rezilia Contractul în condițiile stabilite prin prezentul în art. 9.

d) se obligă să nu înstrăineze, să nu greveze de sarcini bunul închiriat, să nu-l constituie ca aport în cadrul unei asocieri sau societăți în care Locatarul are calitate de asociat/acționar;

e) se obligă să nu execute, fără acordul scris prealabil al CN APM, nicio modificare sau extensie la oricare din instalațiile sau conductele care există în sau pe terenul închiriat, atunci când legislația impune emiterea unui aviz/autorizație de către o autoritate publică, atunci când lucrarea afectează accesul pentru terți/CN APM sau atunci când depășește în mod permanent terenul închiriat;

f) se obligă să nu efectueze lucrări autonome de mică însemnătate (spre ex: cântare auto, bariere, construcții de tip birouri containerizate, posturi de pază, refacere împrejmuire perimetrală) asupra terenului închiriat, fără acordul scris prealabil al CN APM, atunci când legislația impune emiterea unui aviz/autorizație de către o autoritate publică, atunci când lucrarea afectează accesul pentru terți/CN APM sau atunci când depășește în mod permanent terenul închiriat. La încetarea din orice motiv a Contractului, Locatarul va elibera terenul de acestea.

g) are dreptul la liniștită și utila folosință a terenului închiriat, în conformitate cu prevederile prezentului Contract;

h) are obligația să restituie terenul la încetarea Contractului din orice motiv, liber de sarcini,

urmăriri/pretenții ale unor terțe persoane;

i) în cazul oricăror situații intervenite după data încheierii Contractului care sunt generate de fapte imputabile Locatarului și care sunt de natură a aduce un prejudiciu terenului închiriat, Locatarul se obligă să remedieze pe riscul și pe cheltuiala sa respectivele prejudicii, să ia în mod prompt toate măsurile necesare pentru diminuarea și/sau înlăturarea situației respective, și să notifice imediat sau cel mai târziu în prima zi lucrătoare, orice daună astfel constatată către CN APM, informând-o cu privire la măsurile urgente luate până la acel moment;

j) va putea încheia cu CN APM contracte pentru prestarea serviciilor de furnizare utilități și va suporta costurile necesare executării lucrărilor de racordare (dacă este cazul). Contractele de prestări servicii pentru furnizare utilități vor fi accesorii Contractului. În cazul în care CN APM nu are capacități disponibile sau dacă Locatarul dorește să opteze pentru alți furnizori de servicii de utilități, acesta din urma va încheia contracte pentru prestarea serviciilor de furnizare utilități cu alți operatori economici.

k) se obligă să execute obiectul prezentului Contract cu respectarea întocmai a normelor de protecție a mediului înconjurător, a legislației și normelor de prevenire și stingere a incendiilor, a normelor de protecție a muncii, a oricăror altor reglementări în vigoare referitoare la desfășurarea activității în incinta portuară, a reglementărilor companiilor furnizoare de utilități și cu respectarea Convenției privind protecția mediului, securitate și sănătate în muncă și situații de urgență (Anexa A la prezentul Contract), sens în care răspunde în nume propriu în situația nerespectării acestei clauze.

l) 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, cel mai târziu până la data intrării în vigoare a prezentului Contract;

m) se obligă să respecte legislația în materie și să răspundă în nume propriu de nerespectarea acesteia pentru activitatea economică ce o desfășoară pe terenul ce face obiectul prezentului Contract.

n) se obligă să nu blocheze accesul la utilități și/sau la căile de acces portuare și să nu îngreudească/limiteze/ingreuneze, în orice mod, dreptul de trecere către terenurile utilizate de terti care nu au căi de acces și nici sa nu îngreudeasca accesul și tranzitul util și necesar al terților la și către elemente de infrastructură publică aflate în vecinătatea terenului închiriat.

În cazul încălcării obligațiilor de mai sus, Locatarul va fi obligat la acoperirea/plata prejudiciilor cauzate CN APM, inclusiv cele rezultând din pretenții dovedite ale terților împotriva CN APM, rezultând din fapta Locatarului.

Prezenta clauză nu limitează drepturile locatarului sau a terților în cauză de a solicita despăgubiri reciproce în

legatură cu pagubele produse ca urmare a exercitării dreptului de trecere spre un loc înfundat și exclude orice răspundere a CN APM în ceea ce privește raporturile între locatar și terți.

o) se obligă să asigure și să întrețină în permanență curățenia bunului închiriat precum și a spațiilor din vecinătatea bunului închiriat și care sunt proprietatea CN APM sau a altei autorități publice, sens în care va asigura colectarea deșeurilor în recipiente corespunzătoare, amplasate în spații special amenajate, și va sorta deșeurile la locurile de producere în componente reciclabile și nereciclabile.

p) se obligă să nu depoziteze orice tipuri de deșeurii direct pe sol sau pe infrastructura portuară, sens în care va contracta cu o societate autorizată serviciile de preluare a deșeurilor;

r) se obligă să se abțină de la orice acțiune asupra terenului închiriat, care conduce la vreun prejudiciu pentru CN APM sau pentru ceilalți utilizatori portuari;

s) se obligă să nu amenajeze, fără acordul prealabil scris al CN APM, panouri/însemne atunci când legislația impune emiterea unui aviz/autorizație de către o autoritate publică, atunci când lucrarea afectează accesul pentru terți/CN APM, atunci când depășește în mod permanent terenul închiriat sau atunci când încalcă regulamentul portuar în vigoare, normele legale și conduita civică.

ș) se obligă să acționeze prompt și eficient în situația constatării oricăror incidente privind terenul închiriat, și să înștiințeze în termen rezonabil, conform Codului Civil, CN APM și autoritățile competente;

t) se obligă să respecte capacitatea portantă specifică terenului care face obiectul Contractului, astfel cum este comunicată de CN APM în baza specificațiilor proiectantului infrastructurii portuare.

ț) se obligă să renegocieze clauzele contractuale în conformitate cu modificările legislative apărute ulterior perfectării prezentului Contract care au aplicabilitate cu privire la executarea Contractului (după caz)

u) în situația prevăzută la art 7.2 lit c, în cazul în care apar diferențe față de obiectul prezentului Contract, Locatarul se obligă să semneze un act adițional prin care se va regulariza (în plus sau în minus) suprafața de teren închiriată în raport cu planurile cadastrale și încheierea de intabulare întocmită, situație care va conduce și la modificarea articolului 4 din prezentul Contract. În caz contrar și în măsura în care Locatarul nu contestă diferența rezultată în instanță în termen de 60 (șaizeci) zile lucrătoare, CN APM are dreptul de a rezilia Contractul.

v) simpla invocare a teoriei impreviziunii de către una dintre părți nu va îndreptăți partea care invocă impreviziunea să refuze executarea vreunei obligații asumate prin acest Contract, urmând ca impreviziunea să se aplice în măsura în care părțile hotărăsc de comun acord în acest sens, printr-un act adițional, sau după pronunțarea unei sentințe definitive de către o instanță judecătorească.

w) se obligă să asigure în permanență starea corespunzătoare a exteriorului imobilelor în care își desfășoară activitatea, prin întreținerea, spălarea,

curățarea firmelor și zugrăvirea periodică a fațadelor imobilelor, efectuarea lucrărilor de reparații locale, amenajări și a altor lucrări specifice, inclusiv repararea, spălarea geamurilor și a vitrinelor, înlocuirea celor sparte, etc.

x) Locatarul se obligă să nu edifice nici o clădire sau structură nouă pe teren fără acordul CN APM.

y) Locatarul se obligă să asigure paza bunurilor proprii, închiriate sau care se află în custodia sa.

z) Locatarul se obligă să noteze prezentul Contract, într-un termen rezonabil, la OCPI Constanța. CN APM va emite orice acorduri/declarații sunt necesare în acest sens.

z') Locatarul va transmite anual sau la cererea Locatarului informații relevante cu privire la activitatea sa operațională, investițiile realizate și în curs de realizare. Informațiile vor fi transmise sub rezerva păstrării secretului comercial.

7.2. Obligațiile și drepturile Locatarului

a) se obligă să predea terenul conform prevederilor prezentului Contract;

b) se obligă să îi asigure Locatarului folosința liniștită, continuă și utilă a terenului închiriat, în conformitate cu prevederile prezentului Contract;

c) se obligă ca, prin compartimentele de resort, să inspecteze, ori de câte ori consideră necesar, starea terenului închiriat și să efectueze măsurători cadastrale atât la solicitarea Locatarului cât și din proprie inițiativă;

d) se obligă să renegocieze clauzele contractuale în conformitate cu modificările legislative apărute ulterior perfectării prezentului Contract care au aplicabilitate cu privire la executarea Contractului (după caz).

e) are obligația să înregistreze prezentul Contract la organul fiscal competent. Contractul înregistrat la organul fiscal constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în Contract și pentru obligația Locatarului de restituire a terenului închiriat.

f) se obligă să întocmească documentația de cadastrare și intabulare a terenului domeniu public transmis spre folosință în baza prezentului Contract.

g) se obligă să garanteze Locatarul împotriva viicilor ascunse și împotriva evicțiunii, în conformitate cu Articolele 1790 și 1791 din Codul Civil;

h) CN APM va răspunde în mod rezonabil, în limita posibilităților obiective, oricărei solicitări a Locatarului făcută în legătură cu drepturi sau obligații ale acestuia prevăzute în Contract sau de prevederi legale aplicabile. CN APM va sprijini în mod rezonabil Locatarul în legătură cu demersurile acestuia pentru obținerea oricăror autorizații, avize, documente necesare edificării obiectivelor de investiții propuse de Locatar, de la terțe instituții/autorități și nu va refuza nejustificat sau nerezonabil emiterea unor avize, acorduri sau documente necesare pentru desfasurarea activității Locatarului sau pentru realizarea drepturilor sau îndeplinirea obligațiilor legale sau contractuale ale acestuia (în măsura în care CN APM îi revin atribuțiile de a elibera atare avize/acorduri/autorizații etc.).

i) CN APM are obligația de a administra portul/infrastructura de transport naval cu prudență și diligența unui bun proprietar.

ART. 8 CONDIȚII DE UTILIZARE A TERENULUI

8.1. Locatarul se obligă să respecte Destinația bunului închiriat respectiv, desfășurarea de activități pentru care trebuie să obțină licențele, permisele și oricare alte avize sau autorizații necesare.

Drepturile de proprietate asupra construcțiilor se vor intabula de către proprietarul/proprietarii construcțiilor respective în condițiile legii.

Atragerea de surse financiare prin credit ipotecar sau altă modalitate de garantare instituită asupra bunurilor imobile edificate pe bunul închiriat, se poate realiza numai cu acordul expres al CN APM.

8.2 Locatarul este ținut, în activitatea economică pe care o desfășoară, să respecte legislația în materie privind angajarea lucrătorilor portuari înregistrați la CN APM și legislația în vigoare privind protecția muncii.

8.3 Locatarul se obligă să asigure exploatarea terenului închiriat în mod continuu și permanent, pe durata Contractului, excepție făcând cazurile de forță majoră și caz fortuit, precum și situația în care Locatarul va opri temporar activitatea/exploatarea terenului închiriat cel mult 6 (șase) luni consecutive. Oprirea temporară a activității din inițiativa Locatarului nu va produce efecte asupra realizării clauzei de performanță sau obligației de plată a CHIRIEI.

Terenul se considera a fi exploatat și pe durata realizării unei investiții sau edificării imobilelor ce fac obiectul programului investițional, precum și în cazul în care Locatarul folosește anumite porțiuni ale terenului pentru depozitarea materiilor prime, echipamentelor etc.

8.4 Începând cu data de, Locatarul se obligă să realizeze clauza minimă de performanță, în condițiile stabilite prin Anexa....., parte integrantă a prezentului Contract.

8.5. Locatarul se obligă să execute pe cheltuială proprie sau din surse atrase **Programul Investițional** în conformitate cu documentația de licitație/ oferta tehnică/financiară (după caz) la care s-a angajat, conform Anexei nr.... parte integrantă a prezentului Contract.

Locatarul se obligă să predea CN APM documentația tehnică care a stat la baza finalizării construcțiilor.

8.6. Neîndeplinirea programului investițional/graficului de execuție:

- a. din culpa Locatarului:
 - i. da dreptul CN APM de a rezilia Contractul, cu plata de despăgubiri datorate Companiei de către Locatar.
 - ii. În cazul în care CN APM optează pentru aprobarea modificării graficului de execuție a investiției, CN APM va fi în drept să execute garanția de bună-execuție a investiției proportional cu investitia neexecutată, cu menținerea în vigoare a Contractului.

- b. din motive neimputabile Locatarului: conduce la prelungirea termenului de finalizare a investiției și neaplicarea sancțiunii prevăzute la alin. anterior.

ART. 9. RĂSPUNDERE CONTRACTUALĂ, CLAUZE DE ÎNCETARE ȘI REZILIERE A CONTRACTULUI

9.1 Părțile contractante convin că prezentul Contract își încetează valabilitatea prin atingere la termen.

9.2. Părțile contractante convin că prezentul Contract își poate înceta valabilitatea și înainte de atingere la termen, prin acordul scris al acestora.

9.3 Părțile contractante convin că prezentul Contract încetează deplin drept în cazul în care terenul închiriat este distrus în întregime sau doar parțial, iar părțile nu ajung la o înțelegere privind continuarea raporturilor contractuale.

9.4 Fără a afecta dreptul Locatarului la un nou contract de închiriere perfectat conform legii, părțile contractante convin că prezentul Contract încetează deplin drept în cazul în care se desființează dreptul de exploatare al CN APM asupra terenului închiriat sau asupra unei părți din acesta. În acest caz, CN APM va transmite Locatarului o simplă notificare scrisă prin care îi va aduce la cunoștință intervenirea cauzei de încetare. În atare ipoteză, CN APM nu datorează Locatarului niciun fel de despăgubiri.

Fără a aduce atingere celor de mai sus, Locatarul își rezerva dreptul de a pretinde despăgubiri, dacă este cazul, de la succesorul în drepturi al CN APM sau de la orice altă autoritate/entitate relevantă.

9.5. Părțile contractante convin că încetarea Contractului, indiferent de cauză, nu produce efecte asupra obligațiilor deja scadente între Părți și/sau asupra clauzelor care datorită naturii lor subzistă în cazul încetării Contractului.

9.6 Părțile contractante convin că CN APM are dreptul să denunțe unilateral Contractul fără îndeplinirea vreunei formalități și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care, oricând pe durata prezentului Contract, se relevă interese majore și de ordine publică pentru dezvoltarea infrastructurii portuare, aprobată prin acte normative emise de Statul român, dezvoltări care nu au putut fi prevăzute la momentul încheierii prezentului Contract. Rămâne la latitudinea Locatarului dacă, în eventualitatea diminuării suprafeței închiriate ca urmare a prevederilor de mai sus, va accepta menținerea Contractului pentru suprafețe mai mici decât cele inițiale.

9.7. Părțile contractante convin să repare integral eventualele prejudicii suferite ca urmare a neîndeplinirii sau îndeplinirii defectuoase a obligațiilor proprii asumate de fiecare Parte, respectiv să acopere integral prejudiciul efectiv suportat de Partea afectată de încălcare (deci nu și prejudicii potențiale/eventuale/condiționale), conform Contractului și prevederilor legale aplicabile.

9.8. Rezilierea operează în situația în care Locatarul nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale asumate, în măsura în care acesta nu remediază încălcările într-un

termen de 30 zile lucrătoare de la comunicarea notificării de reziliere.

Notificarea va conține în mod obligatoriu și sugestii cu privire la modalitățile de remediere a situațiilor sesizate/obligațiilor neîndeplinite.

După îndeplinirea procedurii de notificare cu acordarea termenului de remediere, în eventualitatea neremedierii în termenul de 30 zile, rezilierea operează conform art 1552 Cod civil, fără a mai fi necesară îndeplinirea vreunei alte formalități sau proceduri și fără intervenția vreunei instanțe judecătorești.

Termenul de 30 zile de remediere poate fi extins până la 90 zile doar în situații excepționale ce vor fi analizate punctual.

Obligațiile contractuale neexecutate, care conduc la reziliere sunt stipulate în articolele mai jos menționate.

CN APM este îndreptățită să emită notificarea de reziliere în situația în care Locatarul nu a respectat obligațiile contractuale expres nominalizate mai jos :

1. Obligația prevăzută la art. 7.1 lit c: „se obligă să efectueze lunar plata tuturor obligațiilor financiare stabilite prin prezentul Contract, la datele scadente, Locatarul fiind de drept în întârziere prin simpla îndeplinire a termenelor stabilite pentru executarea obligațiilor contractuale ale acestuia. Neplata a trei facturi de chirie dă dreptul CN APM de a rezilia Contractul în condițiile stabilite prin prezentul în art. 9”

2. Obligația prevăzută la art. 6.1 alin (1) „În vederea garantării executării întocmai de către Locatar a obligațiilor de plată asumate prin prezentul Contract, acesta constituie în favoarea și la dispoziția CN APM, în termen de **maxim 10 (zece) zile lucrătoare de la semnarea Contractului de închiriere**, o garanție contractuală privind buna executare a Contractului, acoperind riscul de neplată a chiriei precum și riscurile uzuale, inclusiv acte criminale și de vandalism asupra elementelor de suprastructură aflate pe terenul ce formează obiectul prezentului Contract și având valoarea a **minim trei chirii lunare, inclusiv cota legală de TVA**”.

3. Obligația prevăzută la art.6.1 alin. (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 (nouăzeci) de zile după 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 20 (douăzeci) zile calendaristice de la data expirării/executării”.

4. Obligația prevăzută la art.6.1 alin. (5) „Dacă valoarea Chiriei se va majora conform prevederilor prezentului Contract, Locatarul se obligă să suplimenteze valoarea garanției în termen de 30 (treizeci) zile calendaristice de la data intrării în vigoare a Chiriei majorate, astfel încât aceasta să corespundă întotdeauna nivelului actualizat al Chiriei datorate”.

5. Obligația prevăzută la art.6.2 alin. (4): „Neconstituirea garanției de bună execuție a investiției în termenul și cuantumul prevăzut (...), dau dreptul CN APM să rezilieze Contractul conform art 9.”

6. Obligația prevăzută la art. 7.1 lit d) „se obligă să nu înstrăineze, să nu greveze de sarcini bunul închiriat, să nu-l aducă precum aport în cadrul unei asocieri sau societăți în care Locatarul are calitate de asociat/acționar”.

7. Obligația prevăzută la art. 7.1 lit t) „se obligă să respecte capacitatea portantă specifică terenului care face obiectul Contractului, astfel cum este comunicată de CN APM în baza specificațiilor proiectantului infrastructurii portuare.”.

8. Obligația prevăzută la art. 7.1 lit u) „În situația prevăzută la art 7.2 lit c, în cazul în care apar diferențe față de obiectul prezentului Contract, Locatarul se obligă să semneze un act adițional prin care se va regulariza (în plus sau în minus) suprafața de teren închiriată în raport cu planurile cadastrale și încheierea de intabulare întocmită, situație care va conduce și la modificarea articolului 4 din prezentul Contract. În caz contrar și în măsura în care Locatarul nu contestă diferența rezultată în instanță în termen de 60 (șaizeci) zile lucrătoare, CN APM are dreptul de a rezilia Contractul.”

9. Obligația prevăzută la art.8.1 „Locatarul se obligă să respecte **Destinația** bunului închiriat respectiv, desfășurarea de activități pentru care trebuie să obțină licențele, permisele și oricare alte avize sau autorizații necesare.

Drepturile de proprietate asupra construcțiilor se vor intabula de către proprietarul/proprietarii construcțiilor respective în condițiile legii.

Atragerea de surse financiare prin credit ipotecar sau altă modalitate se poate realiza numai cu acordul expres al CN APM.”

10. Obligația prevăzută la art.8.2 teza I, când aceasta se încalcă în mod repetat: „Locatarul este ținut, în activitatea economică pe care o desfășoară, să respecte legislația în materie privind angajarea lucrătorilor portuari înregistrați la CN APM.”

11. Obligația prevăzută la art.8.6: ”Neîndeplinirea programului investițional/graficului de execuție din culpa Locatarului dă dreptul CN APM de a rezilia Contractul, cu plata de daune sau despăgubiri datorate Companiei de către Locatar”, în măsura în care CN APM nu aprobă modificarea graficului de execuție.

12. Obligația prevăzută la art. 11.1 „Locatarul nu are dreptul să cesioneze drepturile și/sau obligațiile sale din prezentul Contract, nici unei terțe persoane fizice sau juridice, fără acordul prealabil al CN APM”.

13. Obligația prevăzută la art. 11.2 „Locatarul nu are dreptul să subînchirieze bunul închiriat, în tot sau în parte, nici unei terțe persoane fizice sau juridice”.

9.9 Oricând pe durata executării sale, Locatarul are dreptul să denunțe unilateral Contractul (denunțare unilaterală *ad nutum*) prin transmiterea unei notificări scrise cu 12 (doisprezece) luni înainte de data avută în vedere pentru încetarea Contractului, cu respectarea art. 12.

ART. 10. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

10.1. În scopul Contractului, “Forța Majoră” este definită ca orice împrejurare externă care a survenit după încheierea Contractului, imprevizibilă, absolut

invincibilă și inevitabilă, precum și cauzele unor astfel de împrejurări, care împiedică sau întârzie în mod obiectiv îndeplinirea în totalitate sau în parte a prevederilor contractuale. Incapacitatea de plată, restrângerea sau încetarea temporară de activitate și grevă nu reprezintă cazuri de Forță Majoră în scopul prezentului Contract.

10.2. În scopul Contractului, "Cazul Fortuit" este definit ca fiind un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs, care împiedică sau întârzie în mod obiectiv îndeplinirea în totalitate sau în parte a prevederilor contractuale. Incapacitatea de plată, restrângerea sau încetarea temporară de activitate și greva nu reprezintă Cazuri Fortuite în înțelesul prezentului Contract.

10.3. Partea care invocă producerea evenimentului este obligată să notifice acest lucru celeilalte Părți în scris și în maxim 2 (două) zile lucrătoare de la momentul începerii evenimentului de Forță Majoră sau de la producerea Cazului Fortuit și să comunice dovezile corespunzătoare într-un termen rezonabil.

10.4. Forța Majoră și Cazul Fortuit exonerează Părțile de răspunderea pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a oricărei obligații contractuale. Exonerarea unei Părți, pentru cauza de Forță Majoră sau de Caz Fortuit, de răspunderea asociată neîndeplinirii sau îndeplinirii necorespunzătoare a obligației asumate, este condiționată de probarea efectuării măsurilor rezonabile și adecvate profesional în vederea prevenirii, limitării și remedierii consecințelor unei astfel de situații.

10.5 Fără a putea depăși durata contractului de concesiune încheiat de CN APM cu Ministerul Transporturilor, durata Contractului se va prelungi în mod corespunzător cu perioadele de timp în care a intervenit un caz de Forță Majoră sau Caz Fortuit, dacă aceste situații au durat mai mult de 30 zile.

ART.11. CESIUNEA, SUBÎNCHIRIEREA TERENULUI

11.1. Locatarul nu are dreptul să cesioneze drepturile și/sau obligațiile sale din prezentul Contract, nici unei terțe persoane fizice sau juridice, fără acordul prealabil al CN APM.

11.2. Locatarul nu are dreptul să subînchirieze bunul închiriat, în tot sau în parte, nici unei terțe persoane fizice sau juridice.

11.3. Orice act sau fapt juridic încheiat de către Locatar cu nerespectarea interdicțiilor și/sau condițiilor prevăzute la acest articol va fi lovit de nulitate și nu va fi opozabil CN APM, aceasta având dreptul să solicite Locatarului daune interese.

12. RESTITUIREA TERENULUI ÎNCHIRIAT. REGIMUL JURIDIC AL ELEMENTELOR DE SUPRASTRUCTURĂ – BUNURI MOBILE ȘI BUNURI IMOBILE

12.1 La încetarea Contractului, înainte sau la termen, Locatarul va preda/va restitui terenul închiriat, liber de orice sarcini, construcții sau bunuri mobile, cu excepția cazului în care CN APM și-a manifestat voința de

preluare a bunurilor imobile, conform dispozițiilor din prezentul articol.

12.2 (1) Locatarul va elibera Terenul de **bunurile mobile** și **imobile** aflate în proprietatea sa într-un termen de 90 (nouăzeci) de zile de la data încetării Contractului, care va începe să curgă după cum urmează:

a) în caz de încetare prin ajungerea la termen – de la data imediat următoare zilei în care durata Contractului a expirat;

b) în caz de încetare prin acordul Părților – de la data stabilită mutual prin acordul scris al Părților semnat în acest sens;

c) în caz de încetare/reziliere la inițiativa CN APM:

(i) dacă încetarea/rezilierea este acceptată de Locatar – de la data expirării termenului contractual de remediere a încălcării care atrage rezilierea/încetarea;

(ii) dacă încetarea/rezilierea este contestată de Locatar – de la data hotărârii judecătorești definitive pronunțată în litigiul referitor la încetare/reziliere;

d) în cazul denunțării unilaterale prevăzute la art 9.9, de la data expirării celor 12 luni de preaviz.

(2) Pentru bunuri imobile termenul de 90 (nouăzeci) de zile va putea fi extins prin acordul părților, în conformitate cu natura și întinderea obligației, până la cel mult termenul maxim de finalizare prevăzut în autorizația de demolare.

12.3 Locatarul își poate exprima disponibilitatea de a prelua bunurile imobile construite de Locatar.

În acest caz, valoarea de preluare a bunurilor imobile cu privire la care Locatarul își manifesta opțiunea de preluare nu va fi mai mare decât valoarea justă stabilită de un expert independent, autorizat, agreat de ambele părți.

Pentru situația prevăzută la art 9.9, CN APM poate opta pentru preluarea cu titlu gratuit a unor bunuri, de care este interesată, cu acordul Locatarului. În lipsa acordului Locatarului bunurile în cauză vor fi demolate pe cheltuiala Locatarului.

12.4 în cazul în care Locatarul îndeplinește toate condițiile acordării unei prime prelungiri (conform disp. art. 3) iar CN APM refuză acordarea acesteia, Locatarul va despăgubi Locatarul cu valoarea justă a imobilelor (mai puțin bunurile imobile reglementate la art. 12.5, care au propriul regim), care va fi stabilită de un expert independent, autorizat, agreat de ambele părți.

După efectuarea despăgubirii de către CN APM în conformitate cu cele de mai sus, Locatarul va avea obligația să restituie terenul liber de sarcini, construcții sau bunuri mobile, pe cheltuiala sa, într-un termen stabilit de comun acord.

Locatarul își poate manifesta interesul pentru păstrarea unor elemente de suprastructură printr-o notificare expresă.

Acest articol nu va aduce atingere articolului 9.7, care se va aplica în mod corespunzător.

12.5 Regimul juridic al bunurilor imobile, stabilit prin contracte în baza cărora Locatarul folosea suprastructura portuară, perfectate între părți anterior încheierii prezentului Contract, rămâne în vigoare pentru bunurile imobile respective. *(va fi inserat în acest articol regimul anterior)* Pentru aceste bunuri nu se

aplică dispozițiile articolelor 12.2, și 12.3 alin 2, 12.4 alin 1,2,4.

12.6 a) Pe perioada cuprinsă între încetarea Contractului din orice motiv și predarea terenului închiriat pe bază de proces verbal semnat de ambele Părți în toate situațiile reglementate anterior, locatarul va datora contravaloare lipsire folosință teren domeniu public la ultimul nivel al chiriei reglementate contractual raportat la suprafața închiriată la care se adaugă cota legală TVA (calculat pro-rata în cazul fracțiunilor de lună).

b) În situația depășirii termenelor stabilite în situațiile reglementate anterior, adițional sumelor stabilite la punctul a), locatarul va datora suplimentar și plata tuturor costurilor ocazionate pentru preluarea terenului închiriat precum și daune interese în completare raportate la prejudiciul creat ca urmare a nepredării terenului și a neexploatării comerciale a acestuia.

ART. 13. PRESCRIPTIA EXTINGTIVĂ, LEGEA APLICABILĂ

13.1. Locatarul este de acord ca CN APM 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 3 (trei) ani, calculat de la scadență fiecărei obligații contractuale asumate de către Locatar.

13.2 Legea aplicabilă prezentului Contract este legea română în vigoare.

13.3 Litigiile/divergentele intervenite între părți în cursul derulării Contractului care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă de către conducerile Părților vor fi supuse instanțelor judecătorești competente din municipiul Constanța.

ART. 14. NOTIFICĂRI

14.1. Orice comunicare ce urmează a fi efectuată în legătură cu aspectele reglementate prin acest Contract, va fi făcută în scris pe suport de hârtie și va fi considerată ca transmisă corespunzător:

(a) de la momentul predării, dacă a fost predată sub semnătură la adresa menționată în Contract sau la o altă adresă ce a fost anterior comunicată celeilalte Părți;

(b) de la momentul primirii de către expeditor a confirmării de încheiere a transmisiei, dacă a fost transmisă prin fax la numărul menționat în Contract sau la un alt număr ce a fost anterior comunicat celeilalte Părți;

(c) de la primirea confirmării de la oficiul poștal respectiv, dacă este trimisă prin scrisoare recomandată la adresa menționată în Contract sau la o altă adresă ce a fost anterior comunicată celeilalte Părți.

14.2. Orice comunicare ce urmează a fi efectuată în legătură cu aspectele reglementate prin acest Contract va fi trimisă la adresele de mai jos:

(i) **CN APM:** COMPANIA NAȚIONALĂ
ADMINISTRAȚIA PORTURILOR MARITIME S.A.
CONSTANȚA

Adresa: Mun. Constanța,
Incinta Port, Gara Maritimă, 900900, Jud. Constanța,
România

Email: apmc@constantza-port.ro

Fax: 0241 619512

În atenția: Directorului General

(ii) **Locatar:**

Adresa:

e-mail:

Fax:

În atenția:

ART. 15. REGULI DE INTERPRETARE

15.1. În Contract, termenii scriși cu majuscule vor avea înțelesul atribuit lor prin definițiile inserate, cu excepția cazului în care contextul impune contrariul sau a prevederilor contrare.

15.2. În cazurile în care este necesar, cuvintele la singular vor include și pluralul și viceversa, cuvintele de genul masculin vor include și genul feminin, iar cuvintele la genul feminin vor include și genul masculin.

15.3. Titlurile, secțiunile și articolele din Contract au rolul de a facilita referințele și nu afectează în niciun fel înțelesul, alcătuirea sau interpretarea oricărei prevederi a Contractului.

15.4. Referirile la un act normativ, Contract sau document vor fi înțelese ca referiri la acel act normativ, Contract sau document modificat, completat, refăcut sau novat.

15.5. Orice referire la „scris” sau „în scris” include orice formă permanentă de reproducere vizibilă a cuvintelor și exclude comunicarea verbală, înregistrare video sau audio, sau prin e-mail.

15.6. Prin „zi lucrătoare” se înțelege orice zi a săptămânii cu excepția zilelor de sâmbătă, duminică sau zilelor de sărbători legale sau atunci când activitatea băncilor este închisă în România. Orice obligație din Contract care devine scadentă într-o zi care nu este zi lucrătoare, este prelungită până în următoarea zi lucrătoare.

15.7. Cuvintele “include”, “inclusiv” și “cum ar fi” nu presupun limitări.

15.8. Trimiterile la un articol, secțiune sau anexă se înțeleg a se referi la un articol, secțiune ori anexă din prezentul Contract, dacă nu există o dispoziție contrară.

15.9. În cazul oricăror discrepanțe, ambiguități sau neclarități în interpretarea Contractului, orice astfel de discrepanțe, ambiguități sau neclarități se vor interpreta și executa în conformitate cu și luând în considerare intenția reală a Părților și premisele economice, comerciale și strategice în considerarea cărora acestea au fost de acord cu încheierea prezentului Contract și cu prevederile acestuia.

ART. 16. PREVEDERI FINALE

16.1 Prezentul Contract poate fi modificat prin acordul Părților, prin act adițional.

16.2 Părțile se obligă să modifice prezentul Contract în măsura în care se ajunge la un acord, în baza renegocierii în conformitate cu art 7.1 Ț și 7.2 lit d, ori

de câte ori apar modificări ale unor acte normative care au aplicabilitate cu privire la executarea Contractului. Oricare dintre părți se poate adresa instanței judecătorești competente pentru soluționarea eventualelor divergențe.

16.3. În cazul în care orice prevedere a Contractului este declarată nulă, ilegală sau inaplicabilă în temeiul oricărei dispoziții legale, toți ceilalți termeni și celelalte prevederi ale Contractului vor rămâne în vigoare și își vor produce pe deplin efectele. După ce se va constata că o prevedere este nulă, ilegală sau inaplicabilă, Părțile vor negocia cu bună-credință modificarea prezentului Contract, în așa fel încât să înlocuiască prevederea respectivă cu o prevedere valabilă și aplicabilă care să se apropie cât mai mult posibil de scopul și sensul prevederii declarate nule, ilegale sau inaplicabile.

16.4. Părțile își vor exercita drepturile și își vor îndeplini obligațiile prevăzute în Contract cu bună-credință, în conformitate cu prevederile legale aplicabile, cu uzanțele și practicile obișnuite în sectorul de activitate aplicabil și cu principiile comerciale rezonabil acceptabile în contracte similare. În acest sens, niciun acord/aviz/autorizație/permis nu va fi întârziat sau refuzat în mod nejustificat și nerezonabil.

Astfel, Părțile se obligă să nu emită/încheie acte și să nu întreprindă acțiuni sau să permită inacțiuni care ar putea să aducă atingere drepturilor și intereselor legitime ale celeilalte Părți, sau care ar putea conduce în mod obiectiv la nerespectarea Contractului, sau care ar putea să îngreuneze desfășurarea în condiții optime/de eficiență a activității Locatarului în linie cu **Destinația** Terenului.

16.5. Părțile declară și garantează reciproc că: (i) sunt persoane juridice, înființate legal și existând în mod valabil potrivit prevederilor legii române, au capacitatea juridică necesară și au luat toate măsurile societare și legale necesare aprobării și perfectării Contractului, iar reprezentanții acestora au capacitatea juridică, puterile și aprobările necesare pentru a semna prezentul Contract și (ii) semnarea și executarea Contractului de către Părți nu va avea drept consecință o încălcare sau nerespectare a vreunei prevederi legale, a unei decizii sau a unei hotărâri emise de către o instanță de judecată, tribunal arbitral sau autoritate publică sau a vreunui document societar în baza căruia acestea sunt organizate și funcționează și (iii) sunt profesioniști pentru scopurile Contractului și îndeplinirii obiectului acestuia.

16.6. Contractul obligă Părțile nu numai la ceea ce este expres stipulat în Contract, dar și la toate consecințele care decurg din uzanțele aplicabile, prevederile legale sau echitatea, în măsura în care toate acestea nu contravin prevederilor exprese ale prezentului Contract.

16.7 În temeiul legii 235/2017, în cazul în care prin Contract s-a reglementat obligația Locatarului de a efectua programe de investiții a căror perioadă de amortizare depășește perioada-limită a contractului de concesiune dintre CN APM și Ministerul Transporturilor, CN APM sau succesorul în drepturi al CN APM 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 realizate.

16.8 Părțile se obligă să respecte confidențialitatea datelor particulare cuprinse în prezentul Contract și să nu divulge informații relevante unor terțe părți, exceptând Consiliul de supraveghere în domeniul naval, organele de control și instanțele de judecată.

16.9 Fiecare *Parte* se obligă să se conformeze cu legislația aplicabilă privind protecția datelor cu caracter personal, respectiv Regulamentul (UE) 2016/679 din 27.04.2016 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, publicat în O.J. (J.O.U.E.) L 119 din 04.05.2016 (Regulamentul general privind protecția datelor, denumit în continuare „Regulamentul”) și orice alte norme general obligatorii, în legătură cu protecția datelor cu caracter personal pe care le prelucrează.

16.10. Fiecare *Parte*, în măsura în care va divulga celeilalte *Părți* date cu caracter personal privind angajații sau reprezentanții săi, în scopul executării *Contractului*, se va asigura că va divulga numai informațiile necesare acestui scop.

16.11. Fiecare *Parte* va solicita celeilalte *Părți* numai datele cu caracter personal necesare executării *Contractului* și, în măsura în care există alt scop pentru care solicită datele cu caracter personal, va justifica această solicitare furnizând informațiile impuse de legislația aplicabilă, respectiv prevederile *Regulamentului* și/sau orice altă normă general obligatorie, în legătură cu protecția datelor cu caracter personal.

16.12. *Părțile* hotărăsc și iau act că fiecare *Parte* determină, în mod independent, scopul/scopurile și mijloacele de prelucrare a datelor cu caracter personal în legătură cu *Contractul*.

16.13. Fiecare *Parte* își asumă în mod independent responsabilitatea privind prelucrarea datelor cu caracter personal privind angajații sau reprezentanții săi în scopul executării *Contractului*. Încălcarea de către o *Parte* a prevederilor prezentului Contract, precum și a prevederilor *Regulamentului* și/sau a normelor general obligatorii adoptate în legătură cu protecția datelor cu caracter personal, nu constituie o încălcare comună a dispozițiilor incidente ale *Regulamentului* și nu poate genera răspunderea solidară a *Părților*.

16.14 Fără a afecta celelalte clauze din prezentul Contract cadru, contractele de închiriere perfectate în baza prezentului Contract cadru vor putea cuprinde clauze specifice în funcție de concluziile studiului de oportunitate și/sau acordul părților (după caz).

		Terenului închiriat
Anexa....		Elementele de suprastructură ale Locatarului (atribuiri directe-după caz)
Anexa.....	-	Clauza de performanță
Anexa...	-	Programul investițional
Anexa A	-	Convenție privind protecția mediului, securitate și sănătate în muncă și situații de urgență
Anexa B (licitatie)	-	Documentația aferentă procedurii de atribuire

ART. 17. ANEXE

Prezentul Contract are următoarele anexe care reprezintă părți constitutive ale Contractului:

Anexa 1	-	Anexa de calcul a chiriei (TDP)
Anexa 2	-	Proces-verbal de predare primire al

Prezentul Contract a fost încheiat într-un număr de [***] exemplare originale, câte [***] exemplar original pentru fiecare parte contractantă.

Compania Națională "Administrația Porturilor Maritime" SA Constanța	Locatar, ...
--	------------------------